

7. Regionalplanänderung

des Regionalplans 2010
für die Region Ostwürttemberg

Gewerbegebiet „Im Riegel“

Neresheim

Satzungsbeschluss der Verbandsversammlung vom 26.07.2019 (DS 09 VV/2019)
genehmigt am 22.01.2020, rechtskräftig am 07.02.2020 (Veröffentlichung)

Unterlagen zur öffentlichen Einsicht
gem. § 10 Abs. 2 LPIG

7. Regionalplanänderung des Regionalplans 2010 für die Region Ostwürttemberg Gewerbegebiet „Im Riegel“, Neresheim

Satzungsbeschluss der Verbandsversammlung vom 26.07.2019 (DS 09 VV/2019)
genehmigt am 22.01.2020, rechtskräftig am 07.02.2020 (Veröffentlichung)

Inhalt

- A. Satzung
- B. Genehmigungsurkunde (Kopie)
- C. Raumnutzungskarte mit Änderungen (M 1:50.000)
- D. Plansatz mit Änderungen
- E. Begründung
 - E.1. Begründung zur Regionalplanänderung einschl. zusammenfassende Erklärung
 - E.2. Umweltbericht

7. Regionalplanänderung des Regionalplans 2010 für die Region Ostwürttemberg Gewerbegebiet „Im Riegel“, Neresheim

Satzungsbeschluss der Verbandsversammlung vom 26.07.2019 (DS 09 VV/2019)
genehmigt am 22.01.2020, rechtskräftig am 07.02.2020 (Veröffentlichung)

A. Satzung

(Kopie)

Satzung des Regionalverbands Ostwürttemberg

Die Verbandsversammlung des Regionalverbands Ostwürttemberg hat am 26. Juli auf Grund von § 12 Absatz 10 des Landesplanungsgesetzes (LplG) in der Fassung vom 10. Juli 2003 (GBl. S. 385), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. November 2018 (GBl. S. 439, 446) folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Feststellung durch Satzung

Die Regionalplanänderung Gewerbegebiet „Im Riegel“, Neresheim der Region Ostwürttemberg - bestehend aus Text- und Kartenteil (Anlage zu dieser Satzung) wird festgestellt.

§ 2 Inkrafttreten

(1) Diese Satzung tritt auf Grund der öffentlichen Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg im Staatsanzeiger für Baden-Württemberg in Kraft. Durch die öffentliche Bekanntmachung werden die genehmigten Ziele und Grundsätze verbindlich.

Schwäbisch Gmünd, den 26. Juli 2019



Gerhard Kieninger
Verbandsvorsitzender

7. Regionalplanänderung
des Regionalplans 2010 für die Region Ostwürttemberg
Gewerbegebiet „Im Riegel“, Neresheim

Satzungsbeschluss der Verbandsversammlung vom 26.07.2019 (DS 09 VV/2019)
genehmigt am 22.01.2020, rechtskräftig am 07.02.2020 (Veröffentlichung)

B. Genehmigungsurkunde

(Kopie)



Baden-Württemberg

MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ARBEIT UND WOHNUNGSBAU

Az.: 5-2424.-13/36

Genehmigung

7. Änderung des Regionalplans Ostwürttemberg 2010, Gewerbegebiet „Im Riegel“ Neresheim

Verbindlicherklärung

1. Die von der Verbandsversammlung des Regionalverbands Ostwürttemberg am 26. Juli 2019 als Satzung beschlossene 7. Änderung des Regionalplans Ostwürttemberg 2010, Gewerbegebiet „Im Riegel“ Neresheim, bestehend aus einem als Anlage zur Satzung beigefügten Text- und Kartenteil, wird gemäß § 13 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LplG) in der Fassung vom 10. Juli 2003 (GBl. S. 385) für verbindlich erklärt.

Die Verbindlicherklärung umfasst die mit „Z“ gekennzeichneten Ziele im Textteil und die zugehörige zeichnerische Darstellung in der Raumnutzungskarte.

Die Begründung und der Umweltbericht nehmen nicht an der Verbindlichkeit teil.

2. Gemäß § 4 Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986) haben öffentliche Stellen und Personen des Privatrechts in Wahrnehmung öffentlicher Aufgaben die Ziele „Z“ nach Maßgabe des Regionalplans bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten.

3. Die 7. Änderung des Regionalplans Ostwürttemberg 2010, Gewerbegebiet „Im Riegel“ Neresheim wird mit dem Tag der öffentlichen Bekanntmachung der Erteilung dieser Genehmigung im Staatsanzeiger für Baden-Württemberg („Staatsanzeiger“) verbindlich.

Stuttgart, 22. Januar 2020



Prof. Dr. Markus Müller
Abteilungsleiter



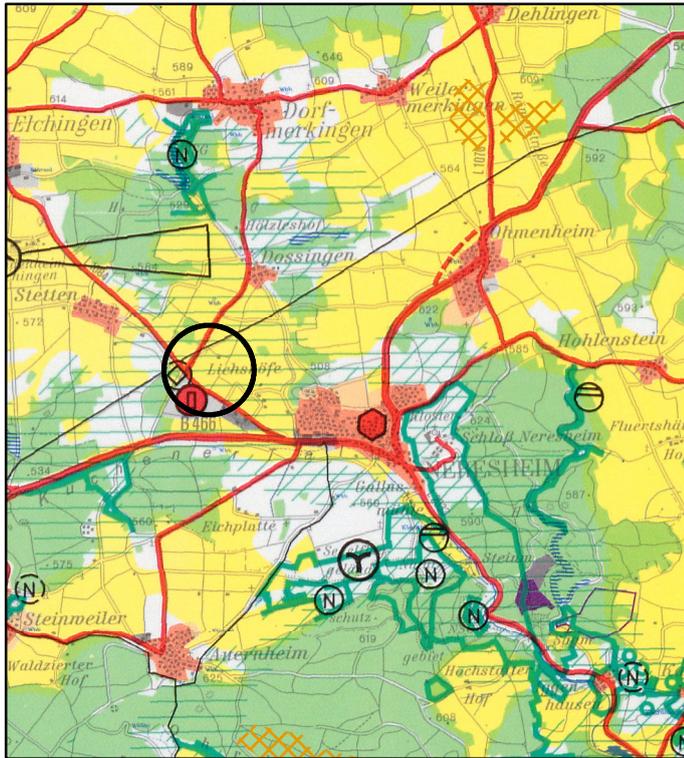
7. Regionalplanänderung des Regionalplans 2010 für die Region Ostwürttemberg Gewerbegebiet „Im Riegel“, Neresheim

Satzungsbeschluss der Verbandsversammlung vom 26.07.2019 (DS 09 VV/2019)
genehmigt am 22.01.2020, rechtskräftig am 07.02.2020 (Veröffentlichung)

C. Raumnutzungskarte

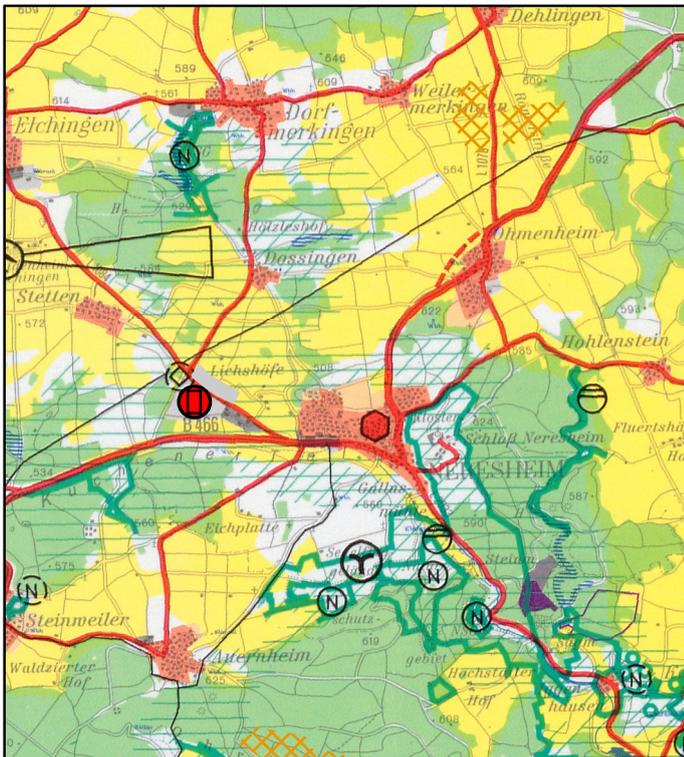
(Auszug)

Raumnutzungskarte (Auszug)



Raumnutzungskarte des Regionalplans 2010 - Bestand

Bereich der 7. Regionalplanänderung



Raumnutzungskarte des Regionalplans 2010 - 7. Änderung

Darstellung zur Raumnutzung

Verbindliche Ausweisungen

Siedlungsstruktur

- Siedlungsbereich der Zentralen Orte (Pl.S.2.3.1/2.3.2)
- Weiterer Siedlungsbereich (Pl.S.2.3.1/2.3.2)
- Regional bedeutsamer Schwerpunkt für Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen (Pl.S.2.5.3)
- Regional bedeutsamer Standort für Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen (Pl.S.2.5.4)

Freiraumstruktur

- Regionaler Grünzug (Pl.S.3.1.1)
- Grünzäsur (Pl.S.3.1.2)
- Schutzbedürftiger Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege (Pl.S.3.2.1)
- Schutzbedürftiger Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz (Pl.S.3.2.2)
- Schutzbedürftiger Bereich für die Forstwirtschaft (Pl.S.3.2.3)
- Schutzbedürftiger Bereich für die Erholung (Pl.S.3.2.4)
- Schutzbedürftiger Bereich für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe (Pl.S.3.2.6.1), < 5 ha / > 5 ha
- Bereich zur Sicherung von Rohstoffvorkommen (Pl.S.3.2.6.2), < 5 ha / > 5 ha

Technische Infrastruktur

- Zu sichernde Trasse (Pl.S.4.1.1.4 / 4.1.1.9 / 4.1.2.7)
- Trassensicherung für zweigleisigen Ausbau (Pl.S.4.1.2.5 / 4.1.2.6)
- Elektrifizierung (Pl.S.4.1.2.5)

Vorschläge

Technische Infrastruktur

- Straßen-Ausbauvorschlag, Trasse unbestimmt (Pl.S.4.1.1.5 / 4.1.1.10)

Nachrichtliche Übernahmen

Bestand Planung

Siedlungsstruktur

- | | | | |
|--|--|-------------------|---|
| | | Siedlung, Wohnen | Nachrichtliche Darstellung von Flächen aus der Bauleitplanung; Rechtswirkungen bestimmen sich nach dem Stand der Bauleitplanung |
| | | Siedlung, Gewerbe | |
| | | Sonderfläche Bund | |

Freiraumstruktur

- Landwirtschaftlicher Bereich, sonstige Fläche
- Landschaftsschutzgebiet
- Naturschutzgebiet
- Wasserschutzgebiet
- Überschwemmungsgebiet
- Rückhaltebecken (Dauerstau / Hochwasserstauraum)
- Gewässer
- Langfristiges Interessengebiet des Betriebes für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe

Technische Infrastruktur

- Straße für den großräumigen, überregionalen Verkehr
- Straße für den regionalen Verkehr
- Straße für den überörtlichen Verkehr
- Eisenbahn, mehrgleisig
- Eisenbahn, eingleisig
- Eisenbahn, elektrifiziert
- Bahnhof, Haltepunkt
- Bahnhof, Haltepunkt mit P+R-Anlage
- Verkehrslandeplatz
- Segelfluggelände
- Flugplatz für Hängegleiter und Gleitsiegel
- Öl- / Produkteleitung
- Produktspeichereinrichtung
- Hochspannungsfreileitung / Kabel
- Umspannwerk
- Ferngasleitung
- Fernwasserleitung
- Hochbehälter der Fernwasserversorgung
- Kläranlage ab 2000 EWG
- Mülldeponie
- Abfallbehandlungsanlage

Kartengrundlage:

RegioGIS: Raumnutzungskarte



7. Regionalplanänderung des Regionalplans 2010 für die Region Ostwürttemberg Gewerbegebiet „Im Riegel“, Neresheim

Satzungsbeschluss der Verbandsversammlung vom 26.07.2019 (DS 09 VV/2019)
genehmigt am 22.01.2020, rechtskräftig am 07.02.2020 (Veröffentlichung)

D. Plansatz

D Plansatz

2.5 Schwerpunkte für Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen

2.5.1 (G) Die gewerbliche Wirtschaft ist in ihrer räumlichen und sektoralen Struktur so zu entwickeln, daß ein möglichst ausgewogenes Wirtschaftswachstum in allen Teilen der Region Ostwürttemberg erreicht wird und für die Bevölkerung vielseitige und krisenfeste Erwerbsgrundlagen erhalten oder geschaffen werden. Insbesondere soll das Defizit an Arbeitsplätzen im Dienstleistungsbereich abgebaut werden.

2.5.2 (G) Für die Verwirklichung dieses Zieles soll die Standortgunst der regionalen Haupterschließungsstraßen A 7 und B 29 und der regionalen Schienenstrecken Stuttgart - Schwäbisch Gmünd - Aalen - Nördlingen und Crailsheim - Ellwangen - Aalen - Heidenheim - Ulm genutzt werden.

2.5.3 (Z) Als neu zu erschließende bzw. ausbaufähige regional bedeutsame Schwerpunkte für Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen (über 30 ha) werden ausgewiesen und in der Raumnutzungskarte dargestellt:

Mittelzentrum Aalen: Standorte im Bereich der Autobahnanschlußstelle A 7/B 29

Mittelzentrum Ellwangen: Standorte im Bereich der Autobahnanschlußstelle A 7/L 1060 (Gewerbegebiet Neunstadt/Röhlingen)

Mittelzentrum Heidenheim: an der B 19 das Gewerbegebiet Bohnäcker

Mittelzentrum Schwäb. Gmünd: im Einzugsbereich der B 29 im Osten das Gewerbegebiet Gügling.

Untierzentrum Neresheim: an der L 1084 das Gewerbegebiet Im Riegel

2.5.4 (Z) Als neu zu erschließende bzw. ausbaufähige regional bedeutsame Standorte für Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen (bis etwa 30 ha) werden ausgewiesen und in der Raumnutzungskarte dargestellt:

Mittelzentrum Aalen: Standort im Bereich der Autobahnanschlußstelle A 7/L 1084 (Ebnat)

Mittelzentrum Heidenheim: im Bereich der Autobahnanschlußstelle A 7/B 466a das Gewerbegebiet Rinderberg/Ascherhau

Mittelzentrum Schwäb. Gmünd: an der B 29 im Westen das Gewerbegebiet Lorcher Straße/Krähe

Untierzentrum Bopfingen: an der B 29 das Gewerbegebiet östlich von Flochberg und an der L 1060 das Gewerbegebiet Kerkingen-West

Untierzentrum Giengen: an der L 1082 das Gewerbegebiet Ried

Untierzentrum Giengen/Herbrechtingen: im Bereich der Autobahnanschlußstelle Giengen/Herbrechtingen ein Interkommunales Gewerbegebiet

Untierzentrum Gerstetten: an der L 1164 das Gewerbegebiet in Dettingen

Untierzentrum Heubach: Heubach Nord/West

Untorzentrum Lorch: an der B 297 das Gewerbegebiet Unter-/ Oberkirneck
~~Untorzentrum Neresheim: an der L 1084 das Gewerbegebiet Im Riegel~~
Kleinzentrum Westhausen/
Lauchheim: der Bereich östlich der Autobahnanschlußstelle
A 7/B 29.

7. Regionalplanänderung des Regionalplans 2010 für die Region Ostwürttemberg Gewerbegebiet „Im Riegel“, Neresheim

Satzungsbeschluss der Verbandsversammlung vom 26.07.2019 (DS 09 VV/2019)
genehmigt am 22.01.2020, rechtskräftig am 07.02.2020 (Veröffentlichung)

E. Begründung

**E.1 Begründung zur Regionalplanänderung einschl.
zusammenfassende Erklärung**

Junginger + Partner GmbH

Verkehrsanlagen Siedlungswasserwirtschaft Ingenieurvermessung Stadtplanung Landschaftsplanung GIS-
Systeme

Talhofstraße 12, 89518 Heidenheim an der Brenz

Landkreis Ostalbkreis
Stadt Neresheim
Gemarkung Neresheim

Teil B

Bedarfsermittlung und Alternativenprüfung zur Änderung des Flächennutzungsplanes, zum Bebauungsplan, zur Regionalplanänderung und zum Zielabweichungsverfahren

„Im Riegel - Nord“

Ausgearbeitet:
Heidenheim, den 19.06.2019
Ingenieurbüro Junginger + Partner GmbH
Talhofstr. 12
89518 Heidenheim an der Brenz
Telefon (07321) 9843-0
info@jung-part.de

Inhaltsverzeichnis

B1.	Ausgangssituation und Vorgehen	1
B1.1	Einleitung	1
B1.2	Planungsgrundlagen	1
B2	Bedarfsanalyse	2
B2.1	Methodik	2
B2.2	Bestehende Flächenpotenziale	4
B2.2.1	Gewerbegebiet „Im Riegel“	4
B2.2.1.1	Gebietsanalyse	4
B2.2.1.2	Gebietsdaten.....	6
B2.2.2	Gewerbegebiet Neresheim	7
B2.2.2.1	Gebietsanalyse	7
B2.2.2.2	Gebietsdaten.....	7
B2.2.3	Gewerbegebiete Elchingen.....	8
B2.2.3.1	Gebietsanalyse	8
B2.2.3.2	Gebietsdaten.....	9
B2.2.4	Gewerbegebiete Ohmenheim	10
B2.2.4.1	Gebietsanalyse	10
B2.2.4.2	Gebietsdaten.....	11
B2.2.5	Gewerbegebiete Dorfmerkingen	12
B2.2.5.1	Gebietsanalyse	12
B2.2.5.2	Gebietsdaten.....	13
B2.2.6	Gewerbegebiete Kösing	14
B2.2.6.1	Gebietsanalyse	14
B2.2.6.2	Gebietsdaten.....	15
B2.2.7	Zusammenfassende Darstellung der Bestandspotenziale	15
B2.2.8	Strategien zur Mobilisierung	15
B2.3	Bedarfsanalyse	16
B2.3.1	Einwohnerentwicklung und Pendler	16
2.3.1.1	Einwohnerentwicklung	16
A2.3.1.2	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte und Pendler	18
B2.3.2	konkreter Bedarf einzelner Unternehmen	19
2.3.2.1.	kurzfristiger Bedarf	19
2.3.2.2.	mittelfristiger Bedarf	20
2.3.2.3.	Langfristiger Bedarf	20
B2.3.3	tatsächlicher Flächenbedarf.....	21

B3	Standortalternativen	22
B3.1	Auswahl der Alternativflächen und Kriterien für die Bewertung	22
B3.1.1	Raumordnerische Vorgaben	22
B3.1.1.1	Auflistung	22
B3.1.1.2	Abgeleitete Auswahlkriterien	23
B3.1.2	Weitere Kriterien.....	23
B3.1.2.1	Wirkungen auf die Umwelt (naturschutzfachlich geschützte Gebiete, Wasserschutzgebiete, Wirkungen auf das Landschaftsbild)	23
B3.1.2.2	Freiraumschutz des Regionalplans	23
B3.1.2.3	Denkmalschutz	23
B3.1.2.4	Land- und Forstwirtschaft.....	23
B3.1.2.5	Topographie.....	26
B3.1.2.6	Erweiterungspotenzial.....	26
B3.2	Bewertung der Gebiete	26
B3.2.1	Erweiterung im Riegel.....	26
B3.2.2	Erweiterung Gewerbegebiet Neresheim	27
B3.2.3	Erweiterung Gewerbegebiete Elchingen.....	28
B3.2.4	Erweiterung Gewerbegebiete Ohmenheim	28
B3.2.5	Erweiterung Gewerbegebiete Kösing und Dorfmerkingen	29
B3.2.6	Neues Gewerbegebiet Elchingen, Haldenhöfe	30
B3.2.7	Weitere Alternativen	31
B3.3	Tabellarische Gegenüberstellung der Alternativstandorte	32
B4	Fazit / Zusammenfassung.....	33

B1. Ausgangssituation und Vorgehen

B1.1 Einleitung

Für die Stadt Neresheim liegt ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan vor (Genehmigt am 08.11.2000). Der vorbereitende Bauleitplan enthält mehrere gewerbliche Bauflächen. Diese Areale sind mittlerweile zum großen Teil bereits bebaut. Darüber hinaus ist ein erheblicher Teil der unbebauten Flächen für Betriebe vorgemerkt oder bereits als Erweiterungsfläche ortsansässiger Betriebe im privaten Eigentum.

Als bedeutendste der gewerblichen Bauflächen ist das Gebiet „Im Riegel“ hervorzuheben. Hierfür liegen flächendeckend Bebauungspläne vor („Im Riegel I“ bis „Im Riegel VII“). Der Bebauungsplan „Im Riegel VII“ wurde Ende des Jahres 2017 zur Rechtskraft gebracht; die Umsetzung ist im Gang. Die flächenmäßige Kapazität des Gebiets ist damit erschöpft.

Da die übrigen Gewerbegebiete auf Neresheimer Grund ebenfalls weitgehend aufgefüllt sind und diese zudem eher den Bedarf der Teilorte abdecken, ist für die Deckung des weiteren Bedarfs an Gewerbeflächen eine Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

Zudem ist aufgrund planerischer Zielkonflikte der Regionalplan zu ändern. Das Verfahren hierzu wurde bereits angestoßen. Ggf. ist für Konflikte mit dem LEP 2002 des Landes Baden-Württemberg ein Zielabweichungsverfahren durchzuführen.

Für die passgenaue Planung einer sinnvollen und maßvollen weiteren gewerblichen Entwicklung sind deshalb die Ermittlung des Flächenbedarfs und die Untersuchung verschiedener Standortvarianten unerlässlich.

B1.2 Planungsgrundlagen

Als Planungsgrundlagen wurden verwendet:

- Digitales Kataster der Stadt Neresheim (Auszug aus dem ALKIS)
- Flächennutzungsplan der Stadt Neresheim, genehmigt am 11.08.2000
- Regionalplan 2010, Regionalverband Ostwürttemberg, rechtskräftig seit 01.12.1997
- Fläche gewinnen in Ostwürttemberg, Erhebung und Bewertung des Siedlungsflächenpotenzials für eine zukunftsfähige Entwicklung der Städte und Gemeinden, Regionalverband Ostwürttemberg, Schwäbisch Gmünd 2011, aktualisiert 2014
- Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung, Topographische Karte 1 : 50.000 (TK 50)
- Daten des Daten- und Kartendienstes der LUBW (UDO)

B2 Bedarfsanalyse

B2.1 Methodik

Das Erfordernis der Änderung des vorbereitenden Bauleitplans und des Regionalplans orientiert sich in erster Linie daran, ob der vorliegende Bauflächenbedarf nicht auch über bereits bestehende Flächenpotenziale gedeckt werden kann. Die Bedarfsanalyse erfolgt nach den Vorgaben des Plausibilitätserlasses¹.

Hiernach soll aus den Planunterlagen und der Begründung ersichtlich sein:

- Darstellung nicht bebauter Misch-, Gewerbe- und Industrieflächen in Plangebieten sowie nicht bebauter und nicht genutzter Misch-, Gewerbe- und Industrieflächen im nicht beplanten Bereich einschl. betrieblicher Reserveflächen sowie die Darlegung von deren Entwicklungspotenzialen für gewerbliche Flächennutzung sowie der Strategien zu deren Mobilisierung

Hierzu wird nachfolgend eine Analyse des Bestands vorgenommen. Gewerbe- und Industrieflächen werden zu gewerblichen Bauflächen zusammengefasst. Die Potenzialanalyse stützt sich dabei auf die Flächen des rechtskräftigen Flächennutzungsplans. Die wichtigste Grundlage ist das Projekt Raum+ 2017 des Regionalverbands Ostwürttemberg. Hier ist jedoch zu beachten, dass die Datengrundlagen mittlerweile ein Jahr alt sind und deshalb an dieser Stelle zu prüfen waren.

Sonstige Potenziale in gemischten Bauflächen werden hier nicht berücksichtigt, da eine konkrete Nachfrage nach echten Gewerbeflächen besteht.

Wegen der Einschränkungen der gemischten Bauflächen mit ihren deutlich geringeren Richtwerten hinsichtlich des Schallschutzes sind diese nicht für die Zielbetriebe geeignet.

Mit der Gebietsausweisung soll in erster Linie die starke Nachfrage nach Gewerbeflächen bedient werden.

Die Weiterentwicklung der Gewerbeflächen soll in erster Linie Firmen dienen, die möglichst mehrere der folgenden Kriterien erfüllen:

- Betriebe, denen die Lage an der B466 wichtig ist
- Betriebe, für die ein Standort in zentraler Lage zwischen den Mittelzentren Aalen, Heidenheim und Nördlingen wichtig ist
- Betriebe mit Kundenkreis in der Region Ostwürttemberg
- Es wird die Zusammenarbeit mit bestehenden Neresheimer Firmen und Zulieferern angestrebt. Vorhandene Synergieeffekte sollen erhalten und weiter ausgebaut werden
- Die Standortsicherung innovativer und zukunftsfähiger Betriebe dient der Nachhaltigkeit und soll deshalb nicht zuletzt durch Verfügbarmachung geeigneter Erweiterungsflächen gefördert werden.

¹ Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB, Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau vom 15. Februar 2017

Laut Plausibilitätserlass ist weiterhin gefordert:

- Darstellung von Flächen mit Nutzungspotenzialen für gewerbliche Anlagen in anderen Bestandsgebieten sowie deren Eignungsqualitäten, Aktivierbarkeit und Strategien zu deren Mobilisierung
- Darstellung der Beteiligungen an interkommunalen Gewerbegebieten

Potenziale in anderen Gebieten sind beispielhaft vorstellbar im Zusammenhang mit aufgegebenen landwirtschaftlichen Anwesen oder als nicht störendes Gewerbe in allgemeinen Wohngebieten. Angesichts der oben dargestellten Ziele der Planänderungen ist die Auswertung dieser Potenziale aber nicht zielführend und wird deshalb nicht weiter vertieft.

Aktuell besteht für die Stadt keine Beteiligung an einem interkommunalen Gewerbegebiet. Im Rahmen der zu entwickelnden Alternativstandorte wurde eine potenziell interkommunale Fläche mit der Stadt Aalen verbal-argumentativ bewertet.

Abschließend wird das ermittelte Potenzial dem Bedarf an Gewerbeflächen gegenübergestellt:

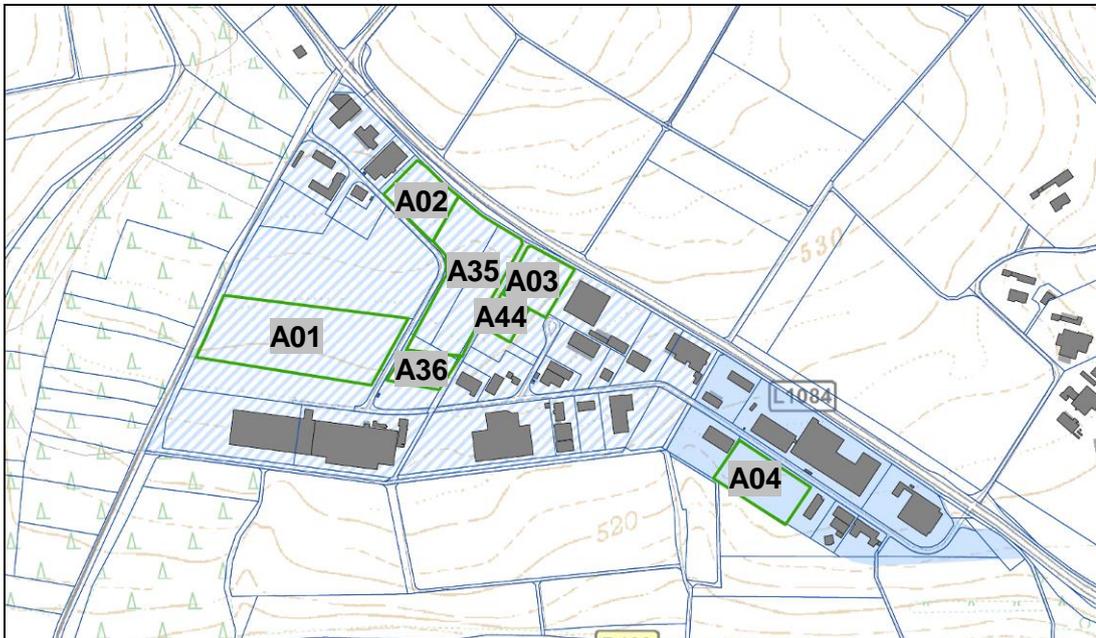
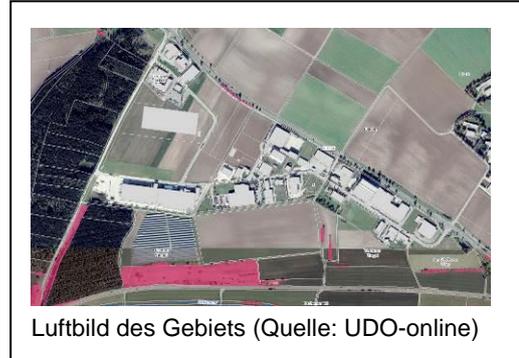
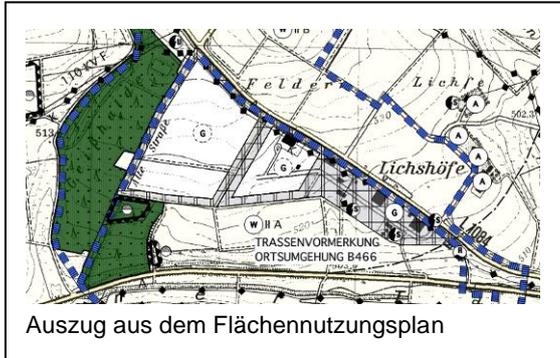
- Darstellung und Begründung des zusätzlichen Gewerbeflächenbedarfs ortsansässiger Unternehmen
- Darstellung und Begründung des zusätzlichen Gewerbeflächenbedarfs für Neuansiedelungen unter Darlegung der angewandten Berechnungsmethode der Flächenbedarfsprognose

Dabei wird der zusätzliche Gewerbeflächenbedarf aus der Entwicklung der letzten Jahre hochgerechnet und mit den konkreten und bekannten Ansiedlungsabsichten von Unternehmen abgeglichen.

B2.2 Bestehende Flächenpotenziale

B2.2.1 Gewerbegebiet „Im Riegel“

B2.2.1.1 Gebietsanalyse



Raum+ 2017: Außenpotenziale Gebiet „Im Riegel“

Eine nähere Betrachtung der Außenpotenziale ergibt folgendes Bild:

A01, A36: Die Flächen sind für eine Betriebserweiterung der Firma ADK Modulraum GmbH nach Norden und Westen vorgesehen. Die Firma produziert Reinnräume, Ärzthäuser und Bürogebäude. Daneben werden auch Wohnungen und Pflegeheime in Modulbauweise erstellt. Die Projekte erreichen einen unterschiedlichen Umfang. So wurden beispielsweise Ärzthäuser in Neresheim und Heidenheim errichtet, aber auch ein Bürogebäude für die Firma SAP mit einem Auftragsvolumen von ca. 60 Millionen Euro. Trotz dieses Engagements innerhalb der eigenen Region ist die Firma stark exportorientiert. Derzeit werden ca. 200 Mitarbeiter (MA) beschäftigt.

Dabei ist auf der größeren Fläche (A01) eine weitere Produktionshalle und auf der kleineren (A36) ein Bürogebäude geplant.

Die Fläche nördlich von A01 ist mittlerweile bebaut (s. Luftbild vom Gebiet).

A02: Das Gebiet wurde bereits an die Firma Safety First² (Arbeitssicherheit, Unfallkontrolle) und die Firma Herling (Erd- und Pflasterbau, Baggararbeiten) verkauft.

Die Firma Safety First² hat mittlerweile ein Baugesuch eingereicht. Neben dem Inhaber werden ca. 3 Mitarbeiter beschäftigt. Gegenstand des Unternehmens ist die Beratung, Schulung und Unterstützung von Unternehmen im Bereich der Arbeitssicherheit sowie Überprüfung überwachungsbedürftiger Anlagen nach der Betriebssicherheitsverordnung.

Darüber hinaus hat die Firma Herling auf dem Gelände bereits eine Halle errichtet. Die Firma wurde bislang im Nebenerwerb betrieben und wird derzeit erweitert. Mitarbeiter gibt es im Unternehmen noch keine, jedoch kann erwartet werden, dass für die Zukunft ein Potenzial für ca. 5 Mitarbeiter besteht.

A03: Für die Fläche (noch im Eigentum der Stadt) besteht seitens der Firma Zeyer Josef Stahlbau Agrarsysteme GmbH eine mündliche Kaufzusage um den Betrieb nach Westen zu erweitern.

Die Firma ist tätig im Bereich Stahlbau und Sondermaschinenbau. Zu den Leistungen gehören hier Statik, Konstruktion, Fertigung und Montage.

Die Abteilung Agrarsysteme erstellt Lösungen für den Bereich Ernte- und Pflanztechnik für den Gemüsebau. Angeboten werden Lösungen für jede Betriebsgröße, auch Sonderanfertigungen.

Die Firma hat eine Technologieführerschaft auf ihrem Gebiet inne. Sie bietet Arbeitsplätze für hoch qualifizierte Mitarbeiter. Derzeit werden ca. 25 MA beschäftigt.

Die Erweiterungsfläche wird nicht nur für eine Expansion der Firma benötigt, sondern auch, weil die landwirtschaftlichen Maschinen und Geräte in den letzten Jahren immer größer geworden sind und daher entsprechenden Raum benötigen. Die Fläche A03 ist damit für die Standortsicherung eines technologieführenden Unternehmens vorbehalten.

Beteiligt ist hier auch die Fa. Traub, die im Gebiet Riegel selbst aktiv ist.

A04: Das Gebiet wurde als Erweiterungsfläche für die Firma Weisser Spulenkörper GmbH & Co. KG bereits verkauft. Für die Bebauung wurde eine Bauvoranfrage gestellt, die im Jahr 2017 vom Landratsamt positiv beschieden wurde. Darüber hinaus ist ein Masterplan für weitere Bauabschnitte vorhanden.

Der Betrieb entwickelt und produziert Spulenkörper und Gehäuse für Sensoren, Magnete, Transformatoren, Relais und Motoren. Die erforderlichen Werkzeuge und die Automatisierung werden intern entwickelt. Weisser Spulenkörper beschäftigt derzeit etwa 400 MA im 2-Schicht-Betrieb (6:00 bis 22:00 Uhr). Die Erweiterung schafft Platz für weitere 100 bis 150 MA. Damit ist dies der an Mitarbeitern größte Betrieb der Stadt Neresheim.

A 35: Die Fläche wurde mittlerweile von der Firma Franz Traub GmbH & Co. KG (Industriehallenvermietung) erworben. Eine neue Halle wird in absehbarer Zeit errichtet werden. Diese wird an die Firma ASS aus Ebnat vermietet. Mit der Umsiedlung nach Neresheim kann der Mitarbeiterstamm von bisher ca. 35 auf dann etwa 50 aufgestockt werden.

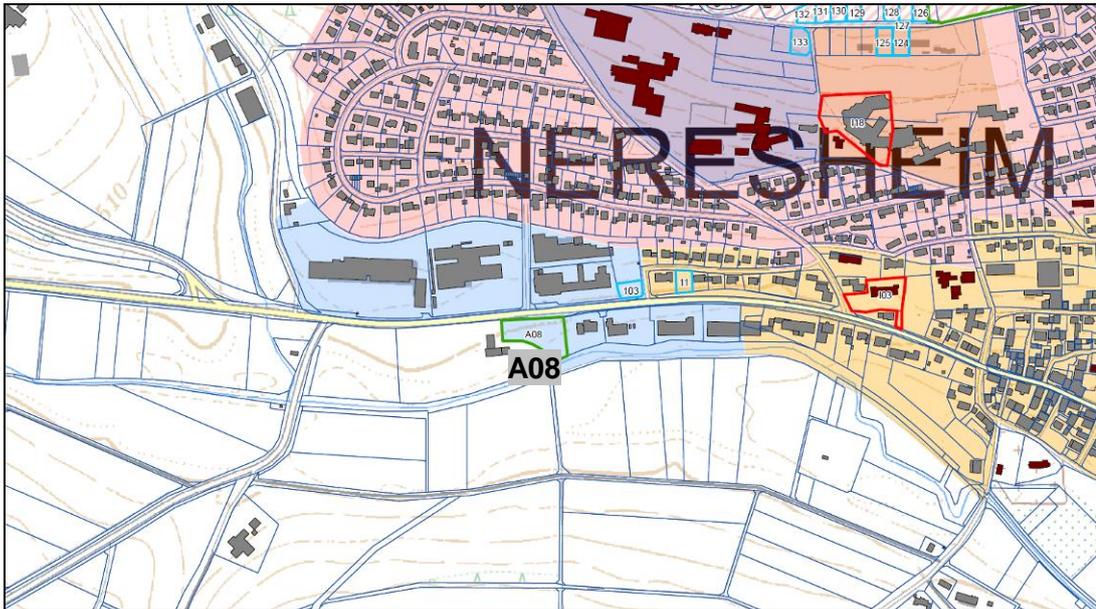
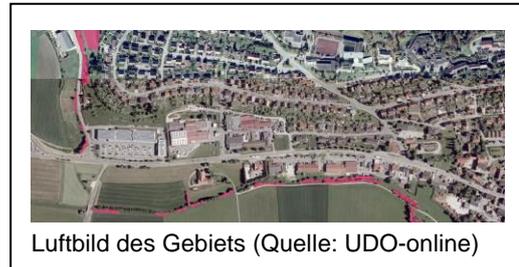
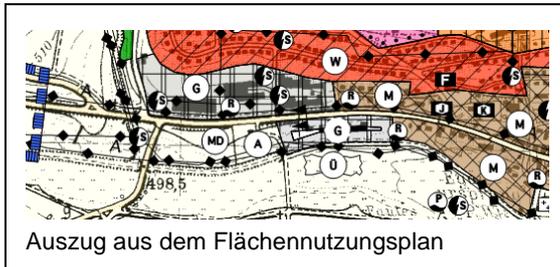
A44: Das Gebiet befindet sich im Privatbesitz der in der Kanalreinigung tätigen Firma Wagner und ist bereits teilweise bebaut. Die Firma beschäftigt derzeit etwa fünf Mitarbeiter und betreibt zusätzlich einen Autowaschpark. Darüber hinaus ist eine Erweiterung des Portfolios geplant. Das Angebot soll auf die Inliner-Sanierung von Kanälen ausgebaut werden.

B2.2.1.2 Gebietsdaten

Flächengröße Gesamtgebiet:	ca. 34 ha
Nicht bebaute gewerbliche Bauflächen (Potenziale Raum+ 2017) in Plangebieten:	ca. 4,7 ha
Nicht bebaute gewerbliche Bauflächen (Potenziale Raum+ 2017) im nicht beplanten Bereich:	0,0 ha
Potenziale Raum+ 2017 gesamt:	ca. 4,7 ha
Nach Analyse verbleibende Potenziale	0,0 ha

B2.2.2 Gewerbegebiet Neresheim

B2.2.2.1 Gebietsanalyse



Raum+ 2017: Außenpotenzial Gebiet „Neresheim“

Im zweiten Gewerbegebiet des Hauptortes sind ebenfalls nur noch sehr kleinflächige Flächenpotenziale erkennbar. Die Lücke im Nordwesten ist für ein Gewerbegebiet eigentlich zu steil und würde erhebliche Bodenbewegungen mit sich bringen. Außerdem grenzt sie an ein bestehendes Wohngebiet an; zukünftige Betriebe müssten hier wohl Einschränkungen durch Lärmgrenzwerte hinnehmen.

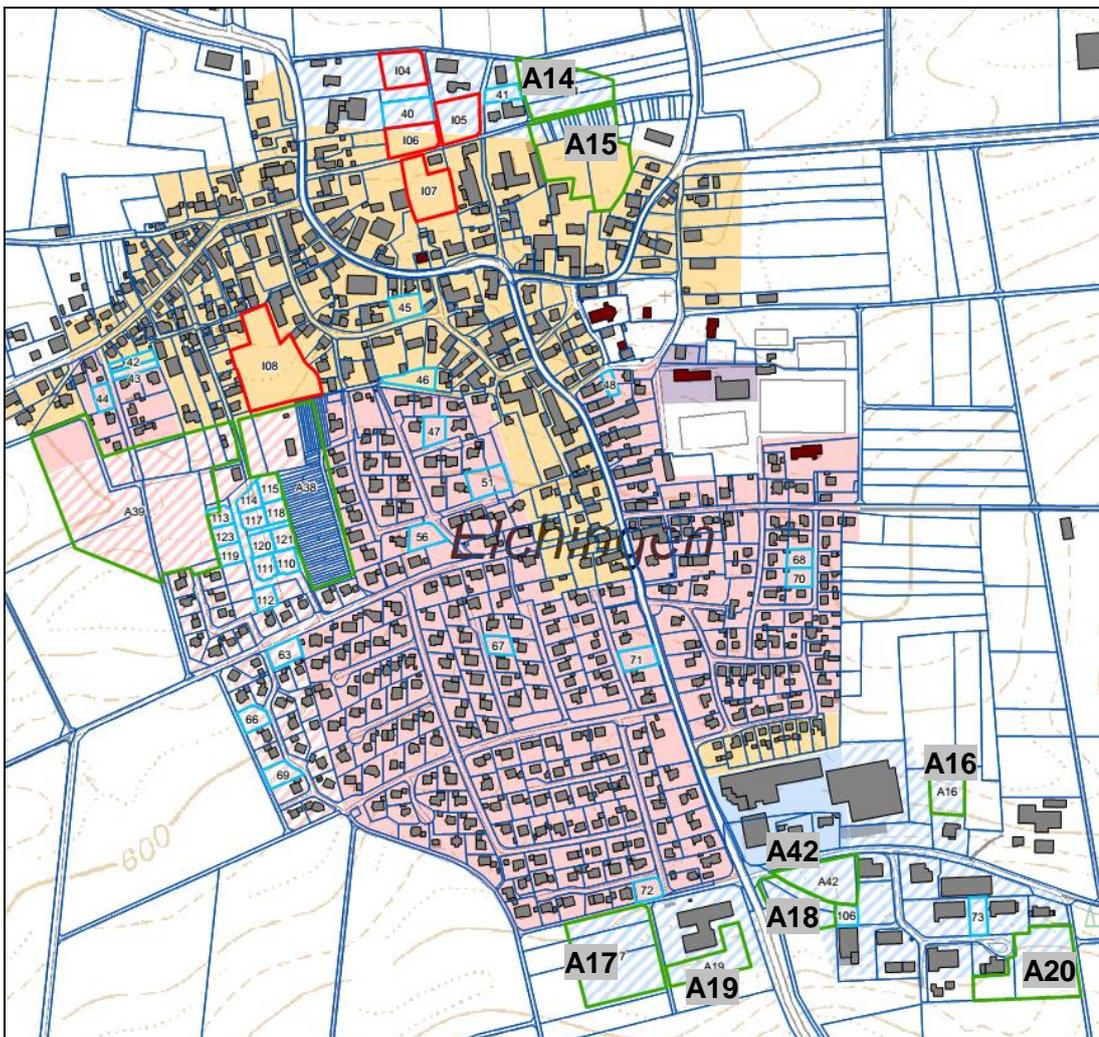
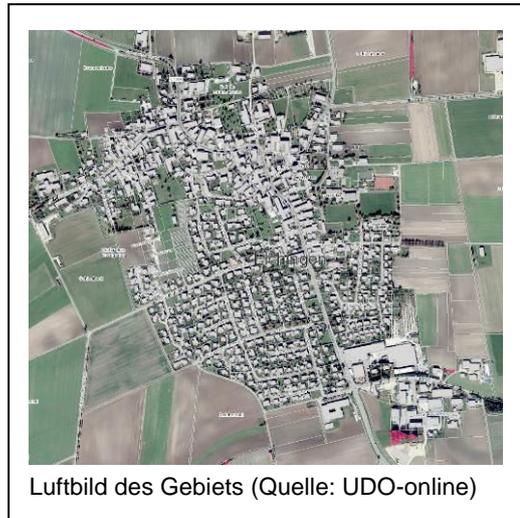
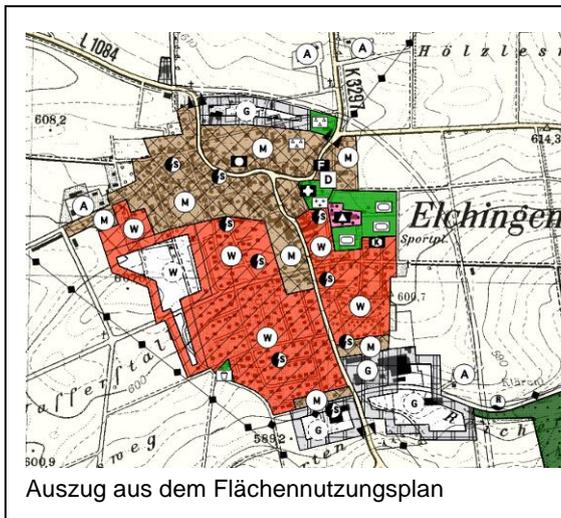
A08: Das Gebiet ist nicht erschlossen, befindet sich in Privatbesitz. Trotz mehrfacher Nachfragen konnte die Fläche nicht erworben werden. Der Eigentümer ist nicht verkaufsbereit.

B2.2.2.2 Gebietsdaten

Flächengröße Gesamtgebiet:	ca. 8 ha
Nicht bebaute gewerbliche Bauflächen (Potenziale Raum+ 2017) in Plangebiet:	ca. 0,4 ha
Nicht bebaute gewerbliche Bauflächen (Potenziale Raum+ 2017) im nicht beplanten Bereich:	0,0 ha
Potenziale Raum+ 2017 gesamt:	ca. 0,4 ha
Nach Analyse verbleibende Potenziale	0,0 ha

B2.2.3 Gewerbegebiete Elchingen

B2.2.3.1 Gebietsanalyse



Raum+ 2017: Außenpotenziale Gebiet „Elchingen“

Dem Teilort Elchingen sind zwei gewerbliche Bauflächen zugeordnet. Das Teilgebiet im Norden grenzt an eine gemischte Baufläche (Dorfgebiet) und ist etwa zur Hälfte bereits mit kleineren Betrieben belegt. Die verbleibenden Lücken sind kleinflächig und eher für Firmen mit ähnlichen Dimensionen geeignet.

Dagegen sind im Süden größere Betriebe vorhanden, welche die vorhandene Fläche fast vollständig ausreizen.

A14, A15: Die Flächen können derzeit nicht erschlossen werden, da zunächst die bestehenden Abwasserkanäle saniert werden müssen. Da dies mit einer aufwändigen Sanierung der Elchinger Ortsdurchfahrt verbunden ist, würden sehr hohe Kosten für die Erschließung der Gebiete entstehen.

Darüber hinaus sind die Flächen im Besitz mehrerer aktiver Landwirte, die die Flächen für ihren Betrieb benötigen.

A16/ A18/ A42: Die Fläche A16 ist in Besitz eines aktiven Landwirts und derzeit noch nicht erschlossen.

Das Gebiet A42 ist im Besitz der Firma Grimmeisen und ist als Erweiterungsfläche für eigene Zwecke bestimmt. Die Firma betreibt ein Holzbauunternehmen. Früher befand sich dort ein Sägewerk, inzwischen ist ein Hobelwerk dazugekommen. Aktueller Bestandteil der Firma ist der Handel mit Fußbodenbelägen. Der Bedarf an Lagerfläche ist branchenspezifisch hoch. Insgesamt sind bis zu ca. 10-15 MA beschäftigt.

Die daran anschließende Fläche A18 ist im Eigentum der Stadt Neresheim. Die Fläche wird Stück für Stück und je nach Erweiterungsbedarf an die Fa. Pretschke verkauft, mit etwa 10 MA einem der größten Gerüstbauunternehmen der Region.

A17/ A19: Die Fläche A19 befindet sich vollständig, die Fläche A17 teilweise im Besitz der Firma Jakob Schmid GmbH & Co. KG. Der Rest gehört Landwirten. Die Fa. Jakob Schmid ist ein Zulieferer für die Maschinen-Industrie, produziert aber selbst auch Maschinen.

Der Hauptsitz der Firma für Bohr- und Frästechnik befand sich bisher in Oberkochen. Aktuell ist die Verlegung des Hauptsitzes nach Elchingen geplant. Ein Grund für die Verlegung ist, dass am Standort Oberkochen ein großer Konkurrenzdruck um Arbeitskräfte herrscht. Benötigt werden am dringendsten Mitarbeiter der mittleren Qualifikationsebene, die auf dem Härtsfeld eher zur Verfügung stehen. Zurzeit sind etwa 40 bis 50 MA beschäftigt.

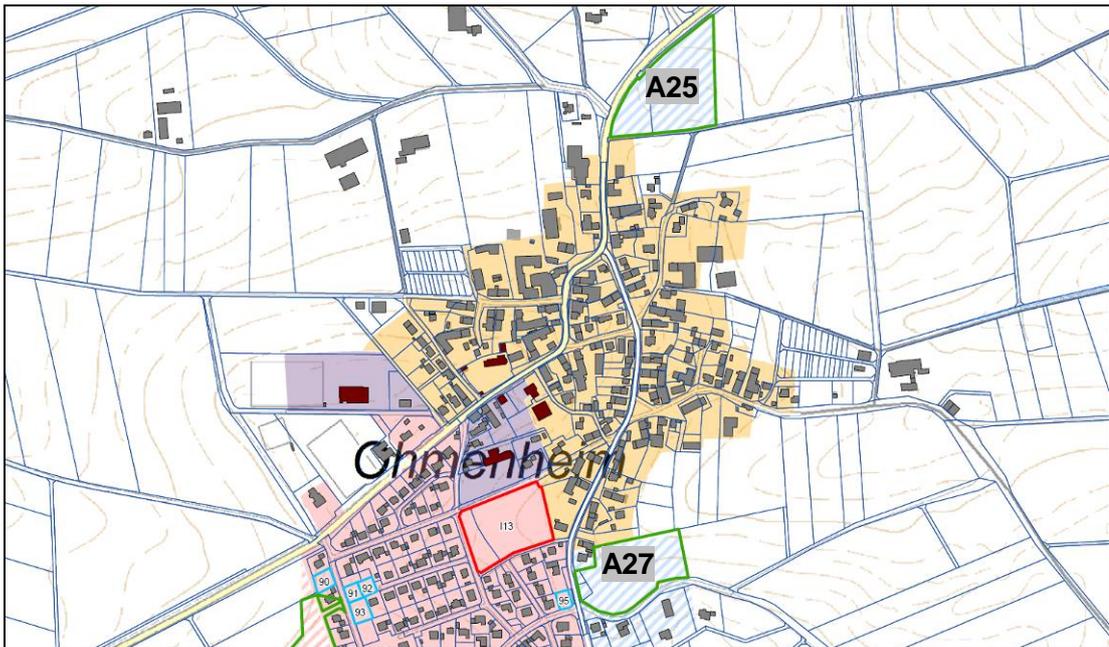
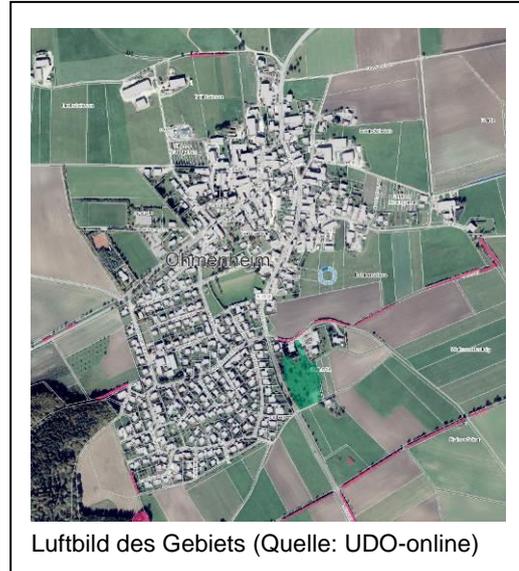
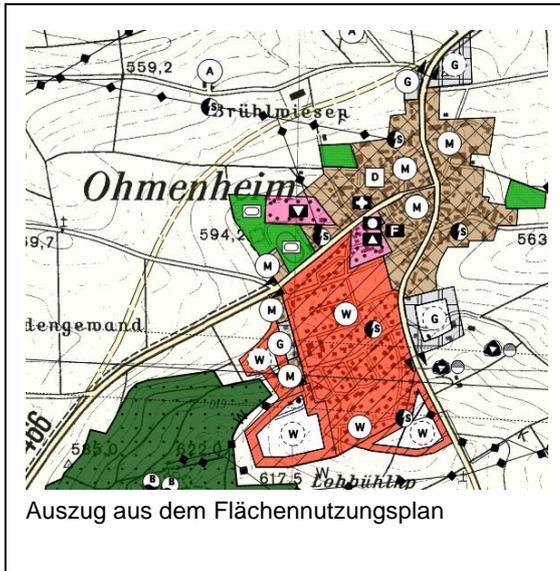
A20: Für diese Fläche ist bereits der rechtskräftige Bebauungsplan „Im Reichertstal“ vorhanden, sie ist jedoch noch nicht erschlossen. Nach Abzug der öffentlichen Verkehrsfläche besteht dort eine Flächenreserve von ca. 6000 m² (bzw. 0,6 ha).

B2.2.3.2 Gebietsdaten

Flächengröße Gesamtgebiet:	ca. 15 ha
Nicht bebaute gewerbliche Bauflächen (Potenziale Raum+ 2017) in Plangebiet:	ca. 3,2 ha
Nicht bebaute gewerbliche Bauflächen (Potenziale Raum+ 2017) im nicht beplanten Bereich:	ca. 0,9 ha
Potenziale Raum+ 2017 gesamt:	ca. 4,1 ha
Nach Analyse verbleibende Potenziale	0,6 ha

B2.2.4 Gewerbegebiete Ohmenheim

B2.2.4.1 Gebietsanalyse



Raum+ 2017: Außenpotenziale Gebiet „Ohmenheim“

Auch im Teilort Ohmenheim sind zwei gewerbliche Bauflächen dargestellt. Das Teilgebiet im Norden liegt am dortigen Ortsrand an der B 466. Das Gebiet ist derzeit noch unbebaut. Auch das Areal im Süden weist vordergründig noch Potenzial auf.

A25: Das Gebiet ist nicht erschlossen und es besteht kein Baurecht. Die Fläche ist in privatem Eigentum. Die Fläche steht grundsätzlich zur Verfügung, es besteht aber nur eine sehr eingeschränkte Nachfrage.

Sie dient als Erweiterungspotenzial für einen Landwirtschaftsbetrieb mit gewerblichen Geschäftszweigen (Baggerbetrieb, Betonlieferung, Transporte, Windenergie).

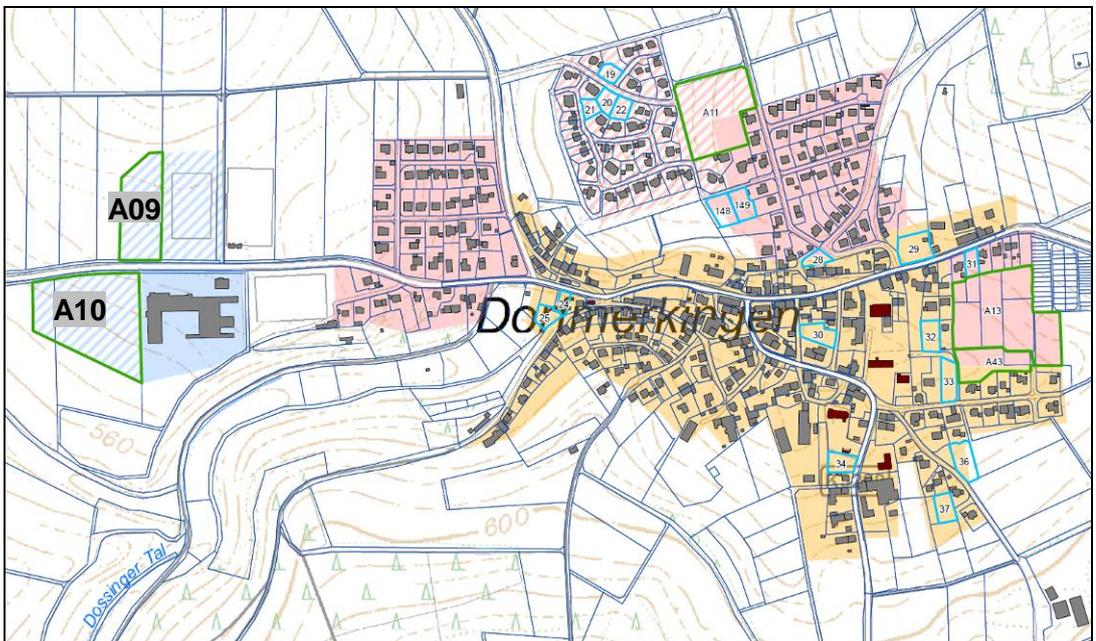
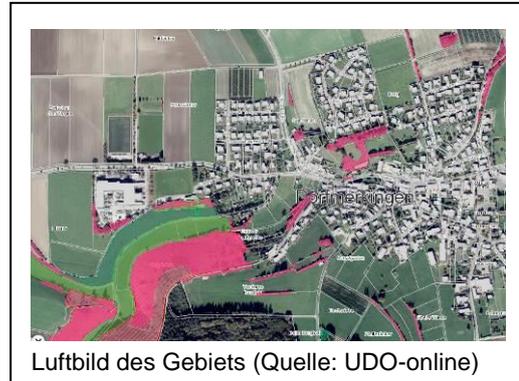
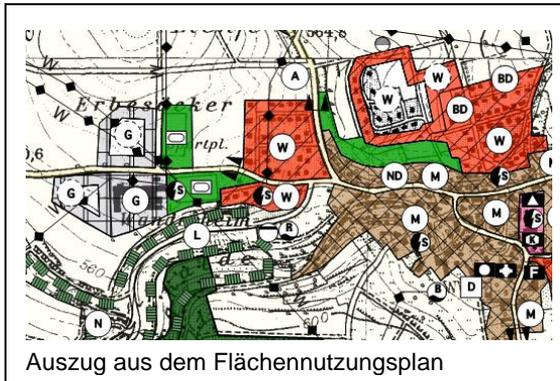
A27: Die Fläche grenzt westlich an ein Wohngebiet und nördlich an ein Mischgebiet. Aufgrund des Immissionsschutzes ist ein Gewerbegebiet in reiner Form auf dieser Fläche daher nicht mehr möglich. Da das Gebiet jedoch eine Lücke im östlichen Ortsrand darstellt, ist eine Umwidmung der Fläche in eine geplante gemischte Baufläche oder evtl. Wohnbaufläche angedacht um den Ortsrand abzurunden. Denkbar wäre auch, die Fläche für (kleinere) Ohmenheimer Gewerbebetriebe mit geringen Lärmemissionen vorzuhalten, etwa in Form eines Eingeschränkten Gewerbegebiets.

B2.2.4.2 Gebietsdaten

Flächengröße Gesamtgebiet:	ca. 4 ha
Nicht bebaute gewerbliche Bauflächen (Potenziale Raum+ 2017) in Plangebiet:	0 ha
Nicht bebaute gewerbliche Bauflächen (Potenziale Raum+ 2017) im nicht beplanten Bereich:	ca. 2,9 ha
Potenziale Raum+ 2017 gesamt:	ca. 2,9 ha
Nach Analyse verbleibende Potenziale	0,0 ha

B2.2.5 Gewerbegebiete Dorfmerkingen

B2.2.5.1 Gebietsanalyse



Das Dorfmerkinger Gewerbegebiet liegt im Westen des kleinen Teilorts. Im Wesentlichen wird die bestehende Situation noch durch den rechtskräftigen Flächennutzungsplan abgebildet; die dargestellten geplanten Gewerbeflächen sind nach wie vor unbebaut. Der nördliche Teil wird aber teilweise von einem bestehenden Sportplatz belegt.

An dieser Stelle sind zunächst mittelgroße Betriebe denkbar. Allerdings ist Dorfmerkingen recht abgelegen; die zuführenden Straßen sind hier wenig leistungsfähig.

A09: Die Fläche ist zusammen mit der östlichen Fläche im Flächennutzungsplan als geplantes Gewerbe dargestellt. Auf der östlichen Teilfläche befindet sich ein Sportplatz (Hartplatz), weshalb das Gebiet A09 aufgrund der Größe und Form und des benachbarten Sportplatzes für Gewerbe nicht mehr sinnvoll ist. Ob die Fläche zukünftig Bestandteil des Flächennutzungsplans bleibt, ist zu klären. Sie wird als Außenreserve angerechnet.

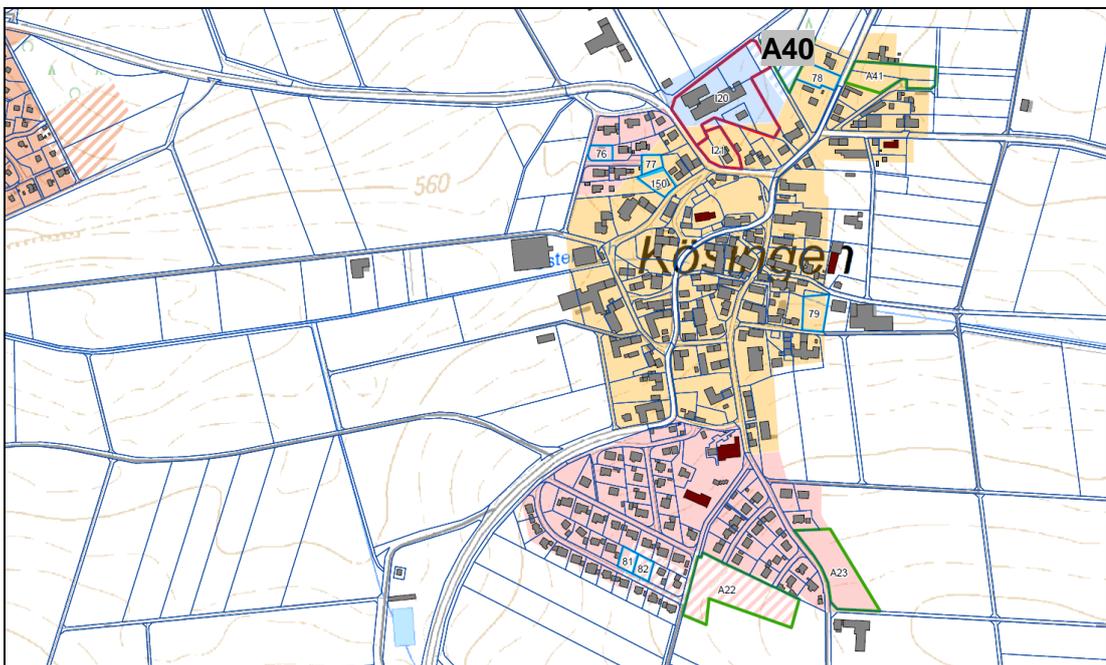
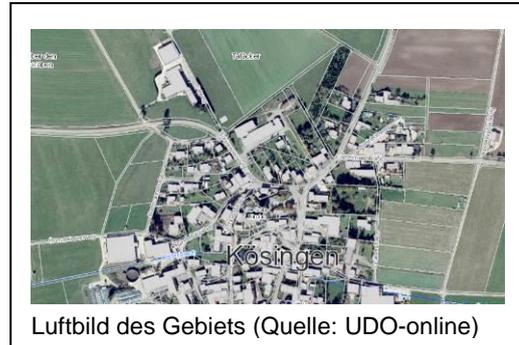
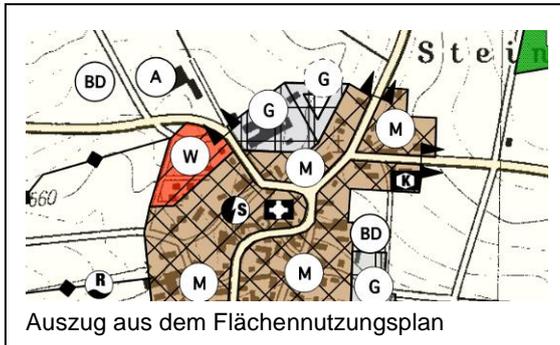
A10: Dieses Areal grenzt an das Firmengelände der Firma Wilhelm Röser Söhne GmbH & Co. KG mit ca. 25 MA und ist für diese als Erweiterungsfläche nach Westen vorgesehen. Der Betrieb produziert Beton-Fertigteile in Modulbauweise (Schachtringe, Schachtecken, Schachtunterteile) und ist außerdem spezialisiert auf die Herstellung von Sonderschächten.

B2.2.5.2 Gebietsdaten

Flächengröße Gesamtgebiet:	ca. 6 ha
Nicht bebaute gewerbliche Bauflächen (Potenziale Raum+ 2017) in Plangebieten:	0 ha
Nicht bebaute gewerbliche Bauflächen (Potenziale Raum+ 2017) im nicht beplanten Bereich:	ca. 2,8 ha
Potenziale Raum+ 2017 gesamt:	ca. 2,8 ha
Nach Analyse verbleibende Potenziale	0,9 ha

B2.2.6 Gewerbegebiete Köisingen

B2.2.6.1 Gebietsanalyse



Raum+ 2017: Außenpotenziale Gebiet „Köisingen“

A40: Die Fläche liegt östlich einer ehemaligen Sargfabrik (=daneben liegendes Innenbereichspotenzial, rot umrandet). Dort findet keine Produktion mehr statt.

Das ehemalige Betriebsgelände soll als Wohn- oder Mischgebiet umgenutzt und daher umgewidmet werden. Dadurch ist die Fläche A40 für Gewerbe ebenfalls nicht mehr sinnvoll.

Die abgelegene und nur über schmale zuführende Straßen erreichbare Lage des Ortsteils Köisingen lässt zudem keine Gewerbeentwicklung für die Zielgruppe zu.

B2.2.6.2 Gebietsdaten

Flächengröße Gesamtgebiet:	ca. 2,5 ha
Nicht bebaute gewerbliche Bauflächen (Potenziale Raum+ 2017) in Plangebiet:	0 ha
Nicht bebaute gewerbliche Bauflächen (Potenziale Raum+ 2017) im nicht beplanten Bereich:	ca. 0,3 ha
Potenziale Raum+ 2017 gesamt:	ca. 0,3 ha
Nach Analyse verbleibende Potenziale	0,0 ha

B2.2.7 Zusammenfassende Darstellung der Bestandspotenziale

Zur Berechnung der Bestandspotenziale werden die verbleibenden Potenziale wie folgt ausgewertet:

Baulücken

Baulücken für Gewerbe gem. Raum+ 2017	0,5 ha
---------------------------------------	--------

Innenentwicklungspotenziale

Innenentwicklungspotenziale gem. Raum+ 2017 (1,6 ha) ohne ehemalige Sargfabrik in Kössingen	0,5 ha
--	--------

Außenreserven

Summe der nach Analyse verbleibenden Außenreserven in Neresheim und den Teilorten	1,5 ha
--	--------

Summe Bestandspotenzial	2,5 ha
--------------------------------	---------------

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass in Neresheim in den bestehenden Gewerbegebieten ein Potenzial von nur noch etwa 2,5 ha besteht.

B2.2.8 Strategien zur Mobilisierung

Die Potenzialanalyse hat gezeigt, dass in Neresheimer Flächen kaum Potenzial besteht, weil die Gebiete mit aktiven Unternehmen aufgefüllt sind.

Wie in den obigen Kapiteln dargestellt, werden die wenigen vorhandenen Flächen überwiegend für bestehende Gewerbebetriebe benötigt und dienen damit zur Standortsicherung für die betreffenden Unternehmen. Deren Aktivierung für andere Zwecke ist zurzeit nicht zielführend, weil dadurch eine zukünftige Entwicklung der Bestandsbetriebe gefährdet wird.

Dennoch ist die Stadt in ständigem Kontakt mit den Grundstückseigentümern und den Unternehmen. Damit können besondere örtliche Entwicklungen genutzt werden, um vorhandene Flächenpotenziale zu aktivieren.

In einem besonderen Fall konnte ein Grundstück einer insolventen Firma an ein ansiedlungswilliges Unternehmen weitergegeben werden.

Unter diesem Gesichtspunkt muss auch beachtet werden, dass das vorhandene kleinräumige Potenzial in den Teilorten nicht für die Zielgruppe der Firmen geeignet ist, die ein konkretes Interesse am Standort Riegel haben.

B2.3 Bedarfsanalyse

Um feststellen zu können, ob das ermittelte Potenzial für die gewerbliche Entwicklung der Stadt ausreicht, wird der voraussichtliche Bedarf ermittelt.

B2.3.1 Einwohnerentwicklung und Pendler

Die Einwohnerzahl betrug im Jahr 2016 7.910 EW. Die Entwicklung der letzten Jahre geht aus nachfolgender Tabelle hervor.

2.3.1.1 Einwohnerentwicklung

Jahr ¹⁾	Gemeindegebiet ²⁾	Bevölkerung insgesamt ³⁾
	ha	Anzahl
2009	11.852	8.063
2010	11.852	8.020
2011	11.852	7.878
2012	11.852	7.857
2013	11.852	7.906
2014	11.852	7.912
2015	11.852	7.935
2016 ⁴⁾	11.851	7.910

Tabelle: Einwohnerentwicklung seit 2009 (Quelle: StaLA BW)

Aus der untenstehenden Tabelle geht die Vorausberechnung der Einwohner nach StaLA hervor.

Jahr	Hauptvariante	Entwicklungskorridor	
		unterer Rand	oberer Rand
2014	7.912	7.912	7.912
2015	7.930	7.844	8.046
2016	7.933	7.834	8.101
2017	7.933	7.813	8.148
2018	7.928	7.784	8.191
2019	7.923	7.751	8.231
2020	7.920	7.714	8.268
2021	7.917	7.676	8.304
2022	7.914	7.637	8.337
2023	7.912	7.597	8.367
2024	7.910	7.555	8.395
2025	7.909	7.512	8.422
2026	7.909	7.468	8.447
2027	7.908	7.423	8.469
2028	7.906	7.377	8.490
2029	7.905	7.331	8.509
2030	7.903	7.284	8.526
2031	7.902	7.237	8.540
2032	7.901	7.190	8.553
2033	7.900	7.141	8.563
2034	7.898	7.090	8.573
2035	7.893	7.039	8.580

Tabelle: Voraussichtliche Entwicklung der Bevölkerung bis 2035, Hauptvariante mit Wanderungen und Entwicklungskorridor (Quelle: StaLA BW)

A2.3.1.2 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte und Pendler

2015	
Sozialversicherungspfl. Besch. am Arbeitsort	1.754
Sozialversicherungspfl. Besch. am Wohnort	3.335
Berufseinpender über die Gemeindegrenzen	897
Berufsauspender über die Gemeindegrenzen	2.478
2016	
Sozialversicherungspfl. Besch. am Arbeitsort	1.812
Sozialversicherungspfl. Besch. am Wohnort	3.419
Berufseinpender über die Gemeindegrenzen	942
Berufsauspender über die Gemeindegrenzen	2.549
2017	
Sozialversicherungspfl. Besch. am Arbeitsort	1.843
Sozialversicherungspfl. Besch. am Wohnort	3.431
Berufseinpender über die Gemeindegrenzen	970
Berufsauspender über die Gemeindegrenzen	2.558

Tabelle: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte sowie Berufspendler über die Gemeindegrenze seit 2015 (Quelle: StaLA BW)

Die tabellarische Aufstellung zeigt, dass die Zahl der Beschäftigten insgesamt zugenommen hat. Ein Anzeichen für die positive gewerbliche Entwicklung in Neresheim ist, dass sowohl die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort (um 89) als auch die Zahl der Einpendler (um 73) zugenommen hat. Insgesamt sind dies 162 Arbeitsplätze mehr in nur zwei Jahren.

B2.3.2 konkreter Bedarf einzelner Unternehmen

2.3.2.1. kurzfristiger Bedarf

In den vergangenen Monaten hat sich ein Bedarf abgezeichnet, der sich aus den konkreten Anfragen folgender Firmen ableitet. Der konkrete Bedarf der unten aufgeführten Firmen wurde von Stadt abgefragt mit folgendem Ergebnis:

Firma	Branche	Flächenbedarf
ASS Stahlservice, Franz Traub GmbH & Co. KG2	Stahlhandelsgesellschaft	ca. 1,5 ha
EYPro Mugrauer & Schnele GmbH	Automatisierungstechnik	ca. 0,9 ha
Mehmet Bahadir	Autowerkstatt	ca. 0,25 ha
De Marsico UG	Stuckateurbetrieb	ca. 0,25 ha
Kurzfristige Bedarfe weiterer Unternehmen		ca. 0,8 ha
Summe netto		ca. 3,7 ha
zzgl. 30 % Verkehrs- und Grünflächen ³		ca. 1,1 ha
Summe brutto		ca. 4,8 ha
Fläche für die Regenwasserbehandlung ⁴		ca. 1,0 ha
Summe		ca. 5,8 ha

Es handelt sich dabei um den Bedarf für die kommenden zwei bis drei Jahre. Den dargestellten Firmengrößen liegt ein entsprechender Schriftverkehr mit den Unternehmen vor.

Zusätzlich sollen in geringem Umfang (0,8 ha) Flächen in den ersten Abschnitt übernommen werden, um einen absehbaren kurzfristigen Bedarf zu ermöglichen.

Die Angaben werden mit dem Fortgang des Verfahrens regelmäßig auf den jeweils aktuellen Stand gebracht und für die Beteiligungsverfahren anonymisiert.

² Zusätzlich zum Gebiet A35

³ Aus Gründen des Denkmalschutzes und des Landschaftsschutzes ist eine ausreichende Eingrünung des Gebiets erforderlich. Für den ersten Bauabschnitt ist eine Anbindung an die L 1084 nach Norden vorzusehen, die dann auch für die weiteren Bauabschnitte dienen kann. Deshalb wird hier ein etwas erhöhter Ansatz für die Nebenflächen angesetzt.

⁴ Da über diese für die Firmen erforderlichen Flächengrößen hinaus eine mittel bis langfristige zukunftsfähige Fläche für die Regenwasserbehandlung erforderlich sein wird, ist hierfür gebietsintern zusätzlich ca. 1 ha vorzuhalten.

2.3.2.2. mittelfristiger Bedarf

Firma	Branche	Flächenbedarf
Spedition Brugger GmbH	Spedition (Lagerei, Verpackung)	ca. 1,9 ha
Mittelfristige Bedarfe weiterer Unternehmen		ca. 1,5 ha
Summe netto		ca. 3,4 ha
zzgl. 25 % Verkehrs- und Grünflächen		ca. 0,8 ha
Summe brutto		ca. 4,2 ha

Es handelt sich dabei um den Bedarf für die kommenden drei bis fünf Jahre.

2.3.2.3. Langfristiger Bedarf

Ein langfristiger Bedarf (für 15 Jahre) kann nicht anhand der bestehenden Nachfrage abgeleitet werden. Ein Wert hierfür ist allenfalls aus einer Abschätzung zu ermitteln, die sich aus der Entwicklung der letzten Jahre ableitet.

Folgende Bebauungspläne für Gewerbeflächen wurden in den letzten Jahren in Neresheim rechtskräftig:

Bebauungsplan	Rechtskräftig seit	Bruttobaufläche
„Im Riegel V“	29.04.2011	ca. 5,3 ha
„Im Riegel VI“	14.11.2014 ⁵	ca. 9,3 ha
„Im Riegel VII“	12.01.2018	ca. 2,0 ha
„Reichertsthal“	19.12.2014	ca. 2,0 ha
Summe		ca. 18,6 ha

Aus dieser Aufstellung geht hervor, dass in den letzten 7 Jahren Gewerbeflächen im Umfang von durchschnittlich etwa 2,7 ha pro Jahr ausgewiesen wurden, was der Plausibilisierung der oben angeführten Nachfrageorientierten Darstellung dienen soll und gleichzeitig einen Anhaltspunkt für die Abschätzung des langfristigen Bedarfs liefert. Bei einer reinen Hochrechnung dieser Entwicklung auf den Zeithorizont übergeordneter Planungen (15 Jahre) ergäbe dies einen Bedarf von rund 40 ha.

⁵ Änderung schriftlicher Teil: 18.12.2015

Da aber zurzeit eine bereits viele Jahre anhaltende konjunkturelle Hochphase herrscht und nicht davon ausgegangen wird, dass dies langfristig anhält, wird von einem langfristigen Bedarf von weiteren sieben ha ausgegangen. Insgesamt sind das:

Kurzfristiger Bedarf	5,8 ha
Mittelfristiger Bedarf	4,2 ha
<u>Langfristiger Bedarf</u>	<u>7,0 ha</u>
Gesamtbedarf	17,0 ha

B2.3.3 tatsächlicher Flächenbedarf

Der unter Kap. 2.3.1.1 ermittelte kurzfristige Bedarf dient dem dort definierten Kreis von Firmen und entspricht den tatsächlichen Verhältnissen.

Die ermittelten Standortpotenziale (ca. 2,5 ha) sind für die derzeit anfragenden Firmen nicht geeignet und werden deshalb erst im Zusammenhang mit dem langfristigen Bedarf in Abzug gebracht:

Gesamtbedarf	17,0 ha
<u>Flächenpotenziale</u>	<u>2,5 ha</u>
Gesamtbedarf	14,5 ha

B3 Standortalternativen

B3.1 Auswahl der Alternativflächen und Kriterien für die Bewertung

B3.1.1 Raumordnerische Vorgaben

B3.1.1.1 Auflistung

Die Auswahl der Alternativflächen folgt in erster Linie den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Hierfür werden folgende als relevant für die Planung angesehen:

Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002:

- Die Siedlungstätigkeit ist vorrangig auf Siedlungsbereiche sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen zu konzentrieren (PS 3.1.2 (Z)).
- Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken (PS 3.1.9 (Z)).
- Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen sind an solchen Standorten zu erweitern und im Anschluss an bestehende Siedlungsflächen neu vorzusehen, wo aus infrastruktureller Sicht und unter Beachtung der Umweltbelange die besten Ansiedlungsbedingungen gegeben sind. [...] (PS 3.3.6 (Z))
- Die für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung gut geeigneten Böden und Standorte, die eine ökonomisch und ökologisch effiziente Produktion ermöglichen, sollen als zentrale Produktionsgrundlage geschont werden; sie dürfen nur in unabweisbar notwendigem Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden. Die Bodengüte ist dauerhaft zu bewahren (PS 5.3.2 (Z)).

Regionalplan 2010 der Region Ostwürttemberg

- Als neu zu erschließende bzw. ausbaufähige regional bedeutsame Standorte für Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen (bis etwa 30 ha) werden ausgewiesen und in der Raumnutzungskarte dargestellt: Unterzentrum Neresheim: an der L 1084 das Gewerbegebiet Riegel (PS 2.5.4 (Z)).

Obige Ziele und Grundsätze unterstreichen damit die Vorgaben des Baugesetzbuches, insbesondere § 1 Abs. 3 bis 5 BauGB und § 1a Abs. 2. Ebenso zu beachten sind die Vorgaben des § 1a Abs. 3 BauGB (Vermeidung von Eingriffen).

Unter Beachtung dieser Vorgaben zeichnet sich eine Flächensuche anhand von folgenden „Positiv“merkmalen ab.

B3.1.1.2 Abgeleitete Auswahlkriterien

- Anbindung an vorhandene Siedlungsflächen, Verkehrsstrukturen, Flächenkonzentration und Zuordnung der Baugebiete untereinander
- vorhandene Infrastruktur

Demnach sollte also zunächst untersucht werden, ob die Deckung des Bedarfs über eine Erweiterung der bestehenden Gebiete erreicht werden kann.

Damit kann vermieden werden, dass gänzlich neue Erschließungssysteme geplant und gebaut werden müssen, was neben eines Mangels an Wirtschaftlichkeit auch Fläche spart.

Eine Anbindung an anders gewidmete Gebiete sollte vermieden werden, da hierdurch immissionsschutzfachliche Konflikte zu befürchten wären. Dabei wurden auch die bereits bestehenden Erschließungssysteme berücksichtigt, sowie der Aufwand für notwendige neue Systeme.

Unter dieser Prämisse soll für die folgenden bestehenden Gebiete untersucht werden, ob Erweiterungen im Umfang des ermittelten Flächenbedarfs sinnvoll sind.

Die Bewertung dieser Merkmale erfolgt verbal-argumentativ.

B3.1.2 Weitere Kriterien

In einem zweiten Schritt wird das Ergebnis überprüft, ob Restriktionen zu beachten sind. Insbesondere sind dies:

B3.1.2.1 Wirkungen auf die Umwelt (naturschutzfachlich geschützte Gebiete, Wasserschutzgebiete, Wirkungen auf das Landschaftsbild)

Dazu wurde geprüft ob eine Betroffenheit von Natur- oder Landschaftsschutzgebieten, Biotopen, Naturdenkmälern, Überschwemmungsgebieten oder sonstigen Strukturen vorliegt und wie sich eine Ansiedlung von Gewerbe darauf auswirken würde.

B3.1.2.2 Freiraumschutz des Regionalplans

Die Standorte wurden auf Überschneidungen mit Zielen und Grundsätzen des Regionalplans untersucht.

B3.1.2.3 Denkmalschutz

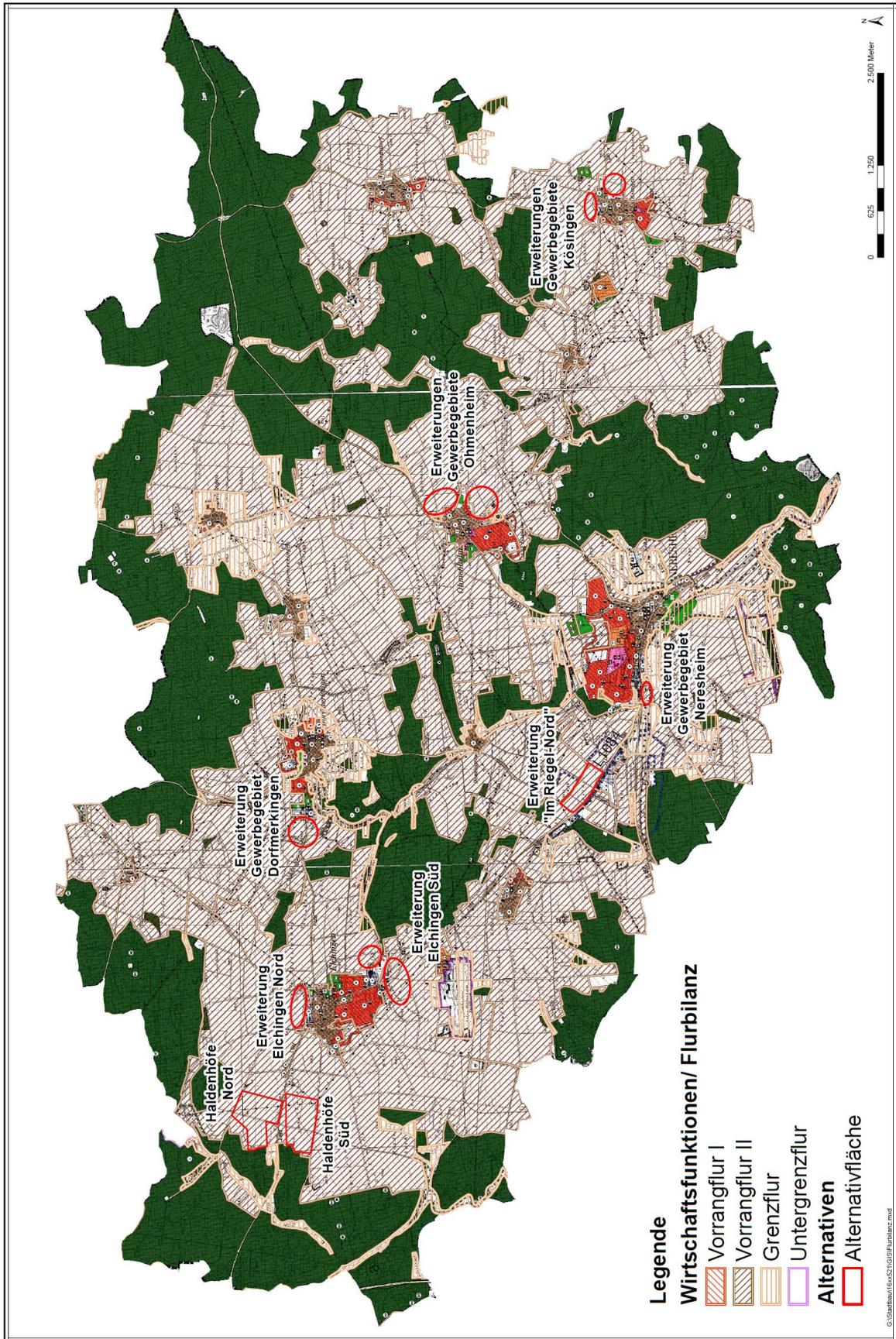
Für die Analyse der Alternativflächen wurde nicht nur auf eine mögliche direkte, sondern auch auf eine indirekte Betroffenheit eines Denkmals geachtet (Umgebungsschutz bedeutsamer Denkmale).

B3.1.2.4 Land- und Forstwirtschaft

Der Wert der Alternativen Flächen für die Land- bzw. Forstwirtschaft wurde anhand der Wirtschaftsfunktionenkarte / Flurbilanz ermittelt (siehe nachfolgende Abbildung).

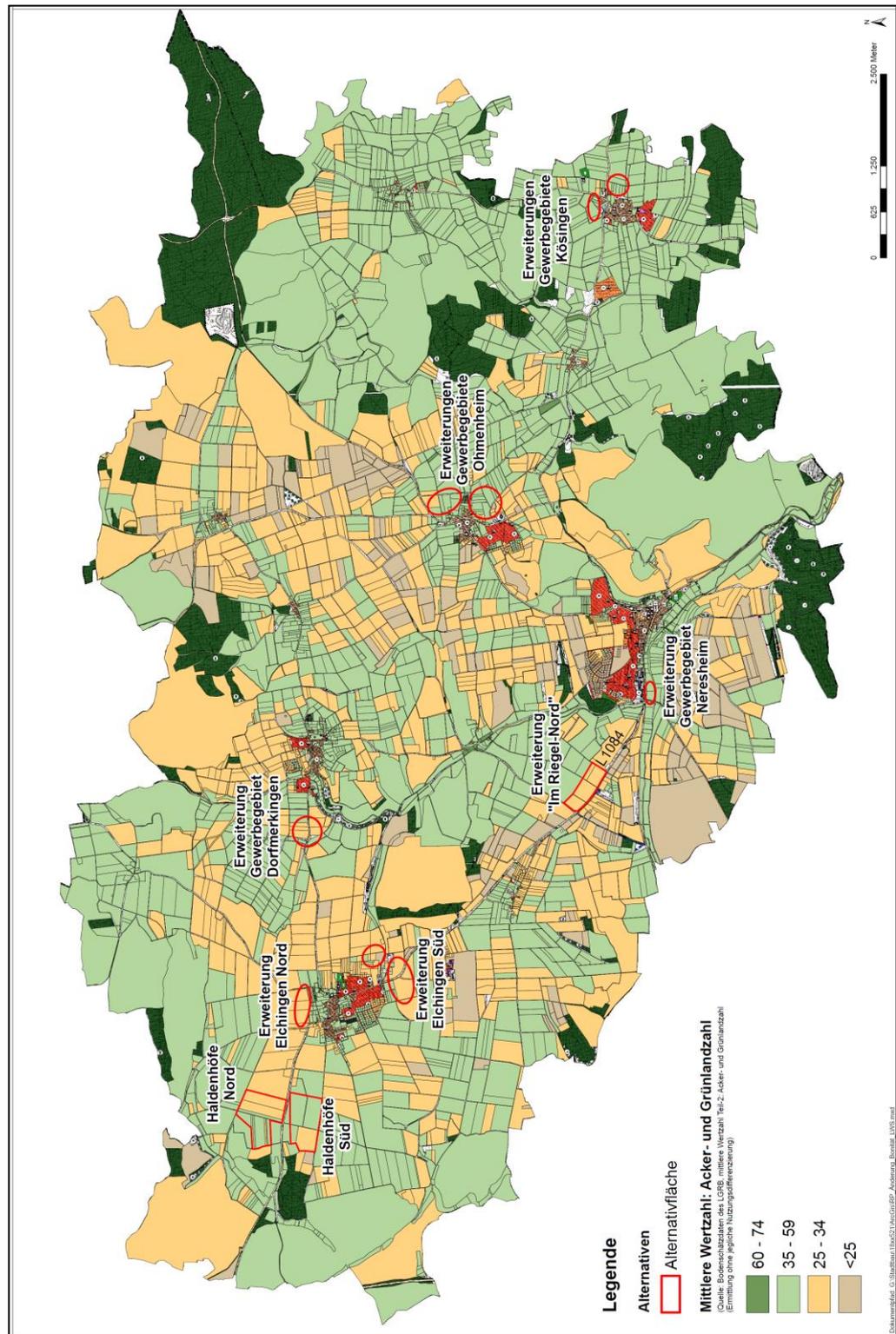
Auf dem Gebiet der Stadt Neresheim sind ca. 5.855 ha als Vorrangflur II ausgewiesen. Flächen der Vorrangflur I sind im Gebiet nicht vorhanden.

„Gebiete der Vorrangflur Stufe I/II sind aufgrund ihrer natürlichen und agrarstrukturellen Merkmale sehr gut für die landwirtschaftliche Nutzung geeignet und sollen dieser vorbehalten bleiben und nicht für Siedlungstätigkeiten herangezogen werden. Fremdnutzungen von Flächen der Vorrangflur Stufe I/II, wie im vorliegenden Plangebiet, sollten ausgeschlossen bleiben. Im Regionalplan OW ist das Plangebiet deshalb als „Schutzbedürftiger Bereich für Landwirtschaft“ (G) gekennzeichnet.“ (Stellungnahme Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung Landwirtschaft vom 29.03.2019)



Bewertung der Wirtschaftsfunktionen/ Flurbilanz
 Quelle: Daten überlassen vom Regionalverband Ostwürttemberg, Plangrundlage:
 Flächennutzungsplan der Stadt Neresheim

Zusätzlich wurden die Flächen hinsichtlich der Bonitätsstufe für die landwirtschaftliche Nutzung genauer untersucht. Für die kleinräumige Bewertung der Bonität wurde die „Boden- oder Grünlandzahl“ (bewertet in Klassen) der Bodenschätzdaten des LGRB herangezogen. Hauptsächlich liegt eine Betroffenheit der Stufen 25-34, sowie 35-59 vor. Eine Darstellung der jeweiligen Betroffenheit liefert nachfolgende Karte:



Bewertung der Acker-/ Grünlandzahl

Quelle: Bodenschätzdaten LGRB, Plangrundlage: Flächennutzungsplan der Stadt Neresheim

B3.1.2.5 Topographie

Die Topographie des Geländes wurde ebenfalls in die Bewertung mit einbezogen.

B3.1.2.6 Erweiterungspotenzial

Im Zuge der Prüfung wurde auch das Erweiterungspotenzial für die jeweiligen Alternativstandorte untersucht. Dabei ist die Wahl eines Standorts mit einem größeren Erweiterungspotenzial von Vorteil, da sich so ein Gewerbestandort an einem Ort konzentriert entwickeln kann.

Die Auswertung dieser Restriktionen wird für jede Alternativfläche im nachfolgenden Kapitel abgehandelt. Zusammenfassend sind die Restriktionen anschließend anhand einer Tabelle dargestellt.

B3.2 Bewertung der Gebiete

B3.2.1 Erweiterung im Riegel

Als regionalbedeutsamer Standort für Dienstleistungen und Gewerbe bietet sich die Gewerbefläche an. Jedoch sind die Erweiterungsmöglichkeiten eingeschränkt. Unter anderem ist das Gebiet auf allen Seiten von einem schutzbedürftigen Bereich für die Erholung umgeben.

Mit einer Erweiterung nach **Osten** könnte bis Einmündung der L 1084 in die B 466 nicht genügend Fläche zur Verfügung gestellt werden.

Im **Süden** befindet sich die Schutzzone II des mittlerweile rechtskräftigen Wasserschutzgebiets Pfaffentäle.

Eine Erweiterung in diese Richtung ist darüber hinaus wegen der Steilheit des Geländes nicht sinnvoll, da dies erhebliche Aufwendungen für Erdarbeiten erforderlich machen würde. In diesem Bereich befindet sich auch bereits eine Fotovoltaikfläche. Ansonsten liegt hier ein schutzbedürftiger Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz vor.

Das Überschreiten der dortigen Hangkante würde auch dazu führen, dass das Gebiet von der B 466 aus sehr viel deutlicher wahrgenommen werden würde.

Im **Westen** befindet sich eine Waldfläche. Der Wald sorgt für eine optimale landschaftliche Einbindung des bestehenden Gebiets. Der Wald ist schutzbedürftiger Bereich für die Forstwirtschaft.

Dieses Areal liegt ebenfalls im Wasserschutzgebiet, Schutzzone II.

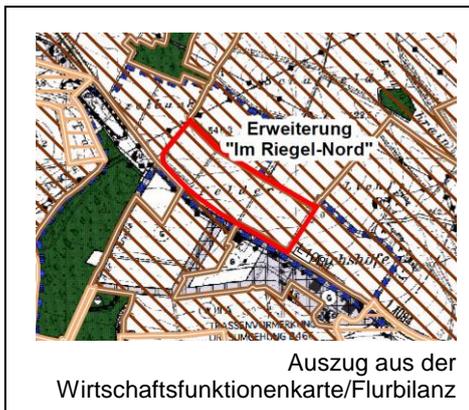
Im **Norden** schließt sich eine großflächige Landwirtschaft an. Auch dieses Areal ist als schutzbedürftiger Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz ausgewiesen.

Das nordwestlich gelegene kleine Gebiet bei Stetten mit 1,5 ha wird als Ansatz für eine Erweiterung nicht extra berücksichtigt. Die Weiterentwicklung würde zu einem städtebaulich unerwünschten Siedlungsband entlang der L 1084 führen.

Die Erweiterung des bestehenden Gebiets ist auch deshalb interessant, weil sich im bestehenden Gebiet ein Firmenspektrum entwickelt hat, das bereits Synergieeffekte nutzt und diese auch weiter ausbaut. Beispielsweise dient die gewünschte Ansiedlung des Stahlhandelsunternehmens ASS den stahlverarbeitenden Betrieben im Gebiet. So können trotz der Erweiterung Belastungen für Verkehrswege und Umwelt minimiert werden, weil Lieferwege deutlich verkürzt sind.

Zudem befinden sich im Gebiet mit den Firmen Zeyer und EyPro bereits echte Technologieführer. Der Erhalt und die Weiterentwicklung des Gebietspotenzials sind für diese Betriebe wichtig für den Fortbestand am aktuellen Standort.

Eine Erweiterung nach Norden würde eine Erweiterung eines regionalen Gewerbestandortes bedeuten, der bereits an die L 1084 angeschlossen ist und Verbindung an die B 466 hat. Die Kosten für Ver- und Entsorgung sind daher vertretbar. Die Wirkungen auf die Umwelt sind gering, da das Gebiet bereits durch Gewerbe vorbelastet ist und Schutzgebiete nicht betroffen sind. Wie alle weiteren geprüften Flächen, befindet sich auch diese Fläche in einem schutzbedürftigen Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz des Regionalplans. Zusätzlich liegt bei diesem Standort noch eine Überschneidung mit einem schutzbedürftigen Bereich für die Erholung vor.

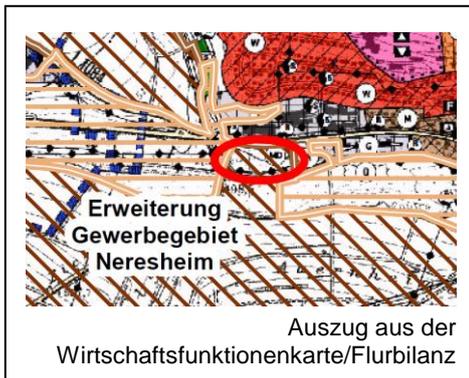


Das Gebiet befindet sich in einer Blickachse von der L 1084 auf das Kloster Neresheim. Es wird davon ausgegangen, dass mögliche optische Beeinträchtigungen vermeidbar bzw. minimierbar sind.

Die Fläche liegt in einem Bereich der Vorrangflur II der Wirtschaftsfunktionenkarte (Flurbilanz).

Das nach Süden geneigte Gelände bietet ein hohes Erweiterungspotenzial von ca. 15-20 ha.

B3.2.2 Erweiterung Gewerbegebiet Neresheim



Eine Möglichkeit zur Erweiterung des Neresheimer Gebiets bietet sich auf den ersten Blick nach Südwesten an. Jedoch ist die tatsächliche Nutzbarkeit der Fläche hier nur gering. Der Geländeabfall von der B 466 nach Süden müsste aufgefüllt werden. Außerdem liegt der südliche Bereich in der Aue der oberen Egau und ist Hochwasser gefährdet.

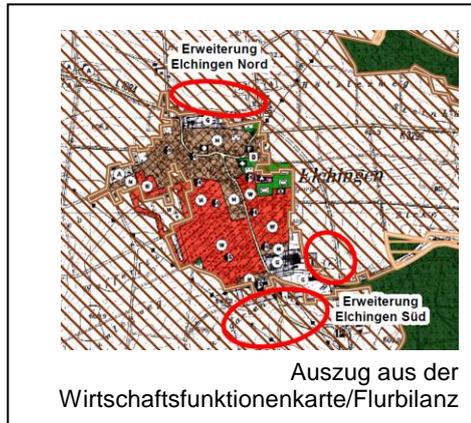
Nutzbar wäre allenfalls ein schmaler, nach Süden geneigter Streifen entlang der Bundesstraße B466. Die Fläche schließt jedoch an ein Gewerbegebiet mit Nutzung für den Einzelhandel an und bietet nur ein geringes Erweiterungspotenzial von ca. 2 ha.

Wie auf der Abbildung zu sehen befindet sich auch diese Fläche im Bereich der Vorrangflur II. Westlich und südöstlich grenzen Bereiche der Grenzflur an. Auch diese Fläche befindet sich in einem schutzbedürftigen Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz des Regionalplans.

Im Süden der Fläche befindet sich ein Biotop, das bei einer Nutzung betroffen wäre, aber kleinräumig erhalten werden kann.

Denkmale sind nicht betroffen.

B3.2.3 Erweiterung Gewerbegebiete Elchingen



Die Erweiterungen befinden sich benachbart zu bestehendem Gewerbe und gemischten Bauflächen. Ein Anschluss ist über die L1084 bzw. K3297 gegeben. Die Entwässerung vor allem der nördlichen Gebiete wäre sehr aufwendig.

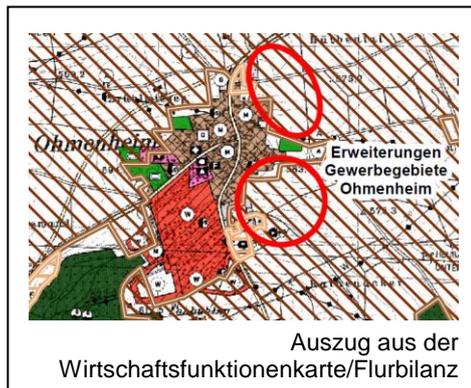
Des Weiteren wären Biotope und Naturdenkmale (Bäume) betroffen, diese könnten jedoch kleinräumig erhalten bleiben.

Eine Betroffenheit von Kulturdenkmälern und weiteren Schutzgebieten liegt nicht vor.

Auch diese Fläche ist Vorrangflur II und befindet sich in einem schutzbedürftigen Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz.

Die Flächen sind nach Süden geneigt und bieten ein Erweiterungspotenzial von insgesamt ca. 10 ha.

B3.2.4 Erweiterung Gewerbegebiete Ohmenheim



Ohmenheim wird von der Bundesstraße B 466 durchfahren. Insofern wäre ein Anschluss an den überörtlichen Verkehr gegeben. Dabei wäre das südliche Gebiet nach Osten erweiterbar, das nördliche Gebiet müsste nach Nordosten entwickelt werden.

Jedoch wäre eine neue Gewerbeansiedlung im Umfang des Flächenbedarfs für den kleinen Ort eine unverhältnismäßige Entwicklung. Der südliche Gebietsteil grenzt zudem an Wohnstandorte an, der nördliche

an gemischte Bauflächen.

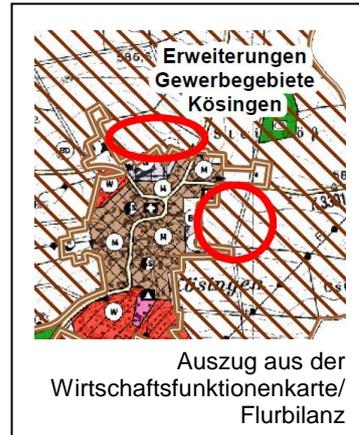
In den südlichen Bereichen sind außerdem Biotope vorhanden, die jedoch kleinräumig erhalten werden können. Denkmale sind nicht betroffen.

Auch diese Flächen überschneiden sich einem schutzbedürftigen Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz. Die Erweiterungen befinden sich außerdem ebenfalls im Bereich der Vorrangstufe II der Wirtschaftsfunktionenkarte, lediglich sehr geringe Teilbereiche sind der Grenzflur zugeordnet.

Die nach Süden geneigten Flächen bieten Potenzial für Erweiterungen in einem geringen Umfang von ca. 2-3 ha.

B3.2.5 Erweiterung Gewerbegebiete Köisingen und Dorfmerkingen

Eine gewerbliche Entwicklung im geplanten Ausmaß wäre für die Teilorte Köisingen und Dorfmerkingen nicht zielführend, da die Erschließungssysteme, v.a. Kreisstraßen, nicht für den erhöhten LKW-Verkehr ausgelegt sind. Dabei ist Köisingen über die Kreisstraßen K3301 und K3314, Dorfmerkingen über die K3296, die K3299 und die K3298 angebunden. Auch hier läge eine unverhältnismäßige Entwicklung vor, da ein Gebiet der geplanten Größe zu Überlastungen der Teilorte führen würde. Außerdem würden sich Konflikte mit benachbarten Nutzungen (Sportanlage, gemischte Bauflächen) ergeben.



Bei den Alternativen wären Gehölzstrukturen und sowie Biotope betroffen, die kleinräumig erhalten werden könnten.

Eine Betroffenheit von Kulturdenkmälern und weiteren Schutzgebieten liegt nicht vor.

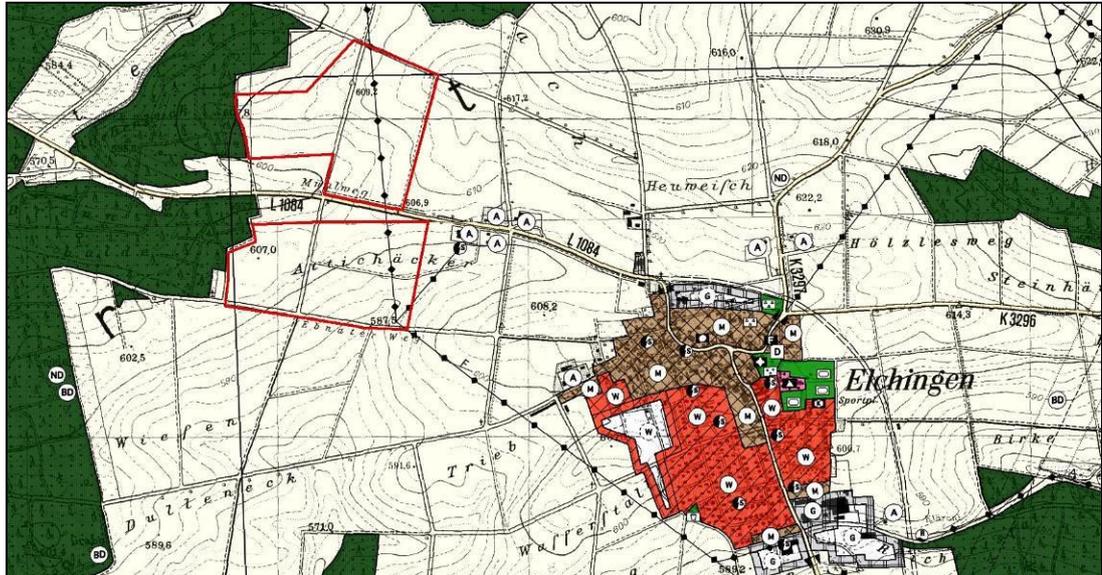
Auch in diesen beiden Orten befinden sich die Flächen für die möglichen Erweiterungen innerhalb eines schutzbedürftigen Bereichs für Landwirtschaft und Bodenschutz des Regionalplans. Ebenfalls sind auch hier alle Flächen der Vorrangstufe II der Flurbilanz zugeordnet.



Die Gebiete sind nach Süden/ Südwesten geneigt. In Köisingen besteht ein geringes, (ca. 2-3 ha) in Dorfmerkingen dagegen ein hohes Erweiterungspotenzial (ca. 10 ha).

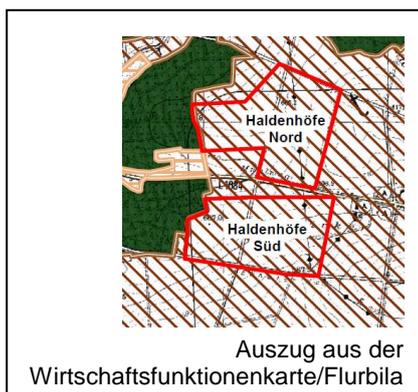
B3.2.6 Neues Gewerbegebiet Elchingen, Haldenhöfe

Die Stadt Neresheim hat zusätzlich zu den oben dargestellten Erweiterungspotenzialen einen Standort westlich von Elchingen untersucht. Hier stünden genügend Flächen zur Verfügung und die Anbindung an die Landesstraße L 1084 mit Nähe zum Autobahnanschluss (ca. 2,5 km) böte eine gute verkehrliche Erschließungsmöglichkeit.



Im Nordwesten rot umrandet: Haldenhof Nord und Haldenhof Süd

Jedoch zöge die Erschließung dieser Flächen bereits mit dem ersten Bauabschnitt sehr hohe Kosten für die Entwässerung nach sich, da über eine Strecke von ca. 2,5 km eine Druckleitung mit Hebwerk errichtet werden müsste. Zudem ist außer an die Landesstraße keine Anbindung an bestehende Siedlungen oder übergeordnete Verkehrsstrukturen vorhanden.



Das Vorhaben würde außerdem einen Aussiedlerhof direkt beeinträchtigen.

Auf den Flächen befinden sich Biotope die kleinräumig erhalten werden könnten.

Denkmale und weitere Schutzgebiete sind nicht betroffen.

Die Flächen sind schutzbedürftiger Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz des Regionalplans und Vorrangflur II der Flurbilanzkarte.

Die nördliche Fläche ist nach Süden, die südliche nach Süden/Südwesten geneigt. Beide Flächen bieten ein hohes Potenzial für Erweiterungen.

B3.2.7 Weitere Alternativen

Grundlage für die Überlegungen zu weiteren Alternativen ist die Frage, wo unter Einsparung von Ressourcen eine Ansiedlung von Gewerbeflächen vertretbar wäre. Hier bietet sich ein Standort mit Anbindung an überörtliche Verkehrswege oder die Zusammenarbeit mit einer Nachbarkommune an. Beides ist im Westen des Neresheimer Stadtgebiets gegeben. Hier verläuft die Autobahn A7 in etwa an der Grenze zum Gebiet der Stadt Aalen. Es böte sich eine Fläche an der Autobahnauffahrt Aalen-Oberkochen östlich der Autobahn an.

Allerdings wären hier die Aufwendungen für die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen extrem hoch. Zudem bestehen die Neresheimer Flächen dort zum allergrößten Teil aus Wald. Eine Rodung des Waldes in der angestrebten Größenordnung wäre ein schwer vertretbarer Eingriff in den Naturhaushalt und würde einen erheblichen Aufwand für die Bereitstellung von Ausgleichsflächen sowohl nach dem Waldgesetz als auch nach dem Bauplanungsrecht/ Naturschutzrecht erfordern. Dies wiederum würde ebenfalls zu Lasten der landwirtschaftlichen Flächen gehen.

Aus diesen Gründen wird ein interkommunales Gewerbegebiet nicht weiter verfolgt.

B3.3 Tabellarische Gegenüberstellung der Alternativstandorte

Gebiet\ Kriterium	Anbindung an Siedlungen / Verkehrsstrukturen, Gebietszuordnung	Erschließung	Wirkungen auf die Umwelt	Freiraumschutz Regionalplan	Denkmalschutz (Umgebungsschutz bedeutsamer Denkmale)	Land-/Forstwirtschaft, Fläche und Boden	Topographie	Erweiterungspotenzial	Gesamteignung
Erweiterung „Im Riegel - Nord“	Gewerbegebiet „Im Riegel“, Erweiterung regionaler Gewerbestandort	Landesstraße L 1084 / nahe Bundesstraße B 466 Kosten für Ver- und Entsorgung vertretbar	Keine Schutzgebiete betroffen, Vorbelastung durch bestehendes Gewerbe	Schutzbedürftiger Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz und Schutzbedürftiger Bereich für die Erholung*	Lage in der Blickachse auf Kloster Neresheim von der L 1084 aus. Beeinträchtigung vermeidbar bzw. minimierbar. Prüffall Bodendenkmal	Vorrangflur II Acker-/Grünlandzahl: 25-34	Geneigt nach Süden	Hoch, ca. 15 – 20 ha	hoch
Erweiterung Gewerbegebiet Neresheim	Gewerbegebiet Neresheim, Einzelhandel	Bundesstraße B 466	HQ 100 im Süden, Egauaue, Biotop kleinräumig erhaltbar (Egau)	Schutzbedürftiger Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz	Nicht betroffen	Vorrangflur II, südöstlich und westlich Grenzflur angrenzend Acker-/Grünlandzahl: 35-59	Geneigt nach Süden	Gering, ca. 2 ha	mittel
Erweiterung Gewerbegebiete Elchingen	Gewerbe, Gemischte Baufläche	Landesstraße L 1084 / Kreisstraße K 3297 Entwässerung aufwendig	Biotope bzw. Naturdenkmal (Bäume) kleinräumig erhaltbar, keine sonstigen Schutzgebiete	Schutzbedürftiger Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz	Nicht betroffen	Vorrangflur II Acker-/Grünlandzahl: Nord und Süd: 25-34 Ost: Ø 25-34	Geneigt nach Süden	Mittel, ca. 10 ha	mittel
Erweiterung Gewerbegebiete Ohmenheim	Gewerbe, Gemischte Baufläche (MD), erforderliche Gebietsgröße überlastet den Teilort	Bundesstraße B 466	Biotope kleinräumig erhaltbar	Schutzbedürftiger Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz	Nicht betroffen	Vorrangflur II, kleine Teilbereiche der Grenzflur vorhanden Acker-/Grünlandzahl: 35-59 (Teilbereiche: 25-34)	Geneigt nach Süden	Gering, Ca. 2-3 ha	gering
Erweiterung Gewerbegebiet Kösing	Gemischte Baufläche (MD), erforderliche Gebietsgröße überlastet den Teilort	Kreisstraße K 3301 / K3314	Gehölzstrukturen	Schutzbedürftiger Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz	Nicht betroffen	Vorrangflur II Acker-/Grünlandzahl: 35-59	Geneigt nach Süden / Südwesten	Gering, Jeweils max. ca. 2 -3 ha	gering
Erweiterung Gewerbegebiet Dorfmerkingen	Gewerbe, Grünfläche Sportanlage, erforderliche Gebietsgröße überlastet den Teilort	Kreisstraßen K 3296 / K3299 / K 3298	Biotope kleinräumig erhaltbar	Nördlich: Schutzbedürftiger Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz	Nicht betroffen	Vorrangflur II Acker-/Grünlandzahl: 25-34 (Teilbereiche: 35-59)	Geneigt nach Süden / Südwesten	Ca. 10 ha	gering
Neues Gewerbegebiet Elchingen Haldenhöfe Süd	Keine Anbindung an bestehende Siedlungen, Beeinträchtigung eines Aussiedlerhofes	Landesstraße L 1084 / Entfernung zur A7 ca. 2,5 km Sehr hohe Kosten für Ver- und Entsorgung	Biotope kleinräumig erhaltbar	Schutzbedürftiger Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz	Nicht betroffen	Vorrangflur II Acker-/Grünlandzahl: Ca. 75%: 35-59 Ca. 25%: 25-34	Geneigt nach Süden / Südwesten	Hoch	gering
Neues Gewerbegebiet Elchingen Haldenhöfe Nord	Keine Anbindung an bestehende Siedlungen, Beeinträchtigung eines Aussiedlerhofes	Landesstraße L 1084 / Entfernung zur A7 ca. 2,5 km Sehr hohe Kosten für Ver- und Entsorgung	Biotope kleinräumig erhaltbar	Schutzbedürftiger Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz	Nicht betroffen	Vorrangflur II Acker-/Grünlandzahl: Ca. 50%: 35-59 Ca. 50%: 25-34	Geneigt nach Südosten	Hoch	gering

* Die Betroffenheit des regionalplanerischen Freiraumschutzes wurde vor dem Hintergrund des laufenden Regionalplanänderungsverfahrens bewertet. Hier wird auch berücksichtigt, dass in der Begründung zur Regionalplanänderung die Vertretbarkeit einer Verkleinerung des schutzbedürftigen Bereichs für die Erholung festgestellt wird. Daher wurde hier für das Kriterium „Freiraumschutz Regionalplan“ insgesamt trotz (noch) bestehender Vorrangfunktion eine mittlere Eignung angenommen.

B4 Fazit / Zusammenfassung

Auf dem Gebiet der Stadt Neresheim befindet sich ein regional bedeutsamer Standort für Dienstleistungen und Gewerbe. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist eine entsprechende gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

Nachdem nunmehr über das gesamte Areal durch die Aufstellung von insgesamt sieben Bebauungsplänen Baurecht besteht, wurde das Gebietspotenzial von den ansässigen Firmen vollständig ausgeschöpft. Vor Ort bestehende Baulücken stehen in absehbarer Zeit zur Bebauung an oder sind als Erweiterung für bestehende Firmen vorgesehen.

Da aber absehbar ist, dass in den kommenden Jahren weiterhin ein erheblicher Bedarf an Gewerbeflächen besteht, wird die Bauleitplanung der Stadt fortgeschrieben.

Als Bestandteil der Änderung wurde der Gewerbeflächenbedarf ermittelt, dieser beträgt für die nächsten 15 Jahre ca. 17 ha. Als zweiter Schritt wurde geprüft, ob dieser Bedarf über die Aktivierung bestehender Potenziale gedeckt werden kann. Da jedoch die bestehenden Potenziale weitgehend erschöpft sind oder derzeit nicht aktivierbar sind, ist die Ausweisung einer zusätzlichen gewerblichen Baufläche erforderlich.

Für die Ausweisung wurden verschiedene Standortalternativen untersucht. Die Prüfung hat ergeben, dass die Erweiterung des bestehenden Gebiets „Im Riegel“ die sinnvollste Lösung darstellt. Die Anbindung an gleichartige Siedlungsflächen erfordert weniger Erschließungsanlagen und minimiert damit den flächenmäßigen Bedarf an landwirtschaftlicher Fläche und verringert den Erschließungsaufwand. Gleichzeitig besteht Anschluss an übergeordnete Straßen (L 1084, B 466).

Der beiliegende Umweltbericht (Teil C) hat keine erheblichen nicht ausgleichbaren Wirkungen auf die Belange der Umwelt festgestellt. Allerdings sind Restriktionen zu beachten, wie die Lage in der Schutzzone III des Wasserschutzgebiets der Landeswasserversorgung.

Der Schutz der Umgebung für die Benediktiner-Abtei Kloster Neresheim kann gewährleistet bleiben, auch wenn von der L 1084 das neue Gebiet ins Blickfeld zum Kloster gerückt wird. Dabei werden minimierende Maßnahmen in der Bauleitplanung vorausgesetzt. Historisch bedeutende Blickachsen werden dabei jedoch nicht nachhaltig beeinträchtigt.

Das Gebiet bietet ausreichend Flächenpotenzial, um den Bedarf der nächsten Jahre decken zu können. Die Hangneigung ist gering, so können umfangreiche Erdbewegungen vermieden werden.

In Bezug auf die Beanspruchung landwirtschaftlich hochwertiger Flächen ist die Erweiterungsfläche gegenüber den Alternativen weder im Vor- noch im Nachteil. In jedem Fall werden hochwertige Flächen beeinträchtigt sein. Es liegt durchweg eine Einstufung in der Flurbilanz als Vorrangflur II und eine Ausweisung im Regionalplan 2010 als schutzbedürftiger Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz vor. Eine kleinräumige Auswertung der Bonität der Standorte auf Basis der Bodenschätzung hat ergeben, dass die Acker-/Grünlandzahl mit 25-34 im unteren Bereich liegt.

Das Gebiet „Im Riegel“ ist umgeben von einem schutzbedürftigen Bereich für die Erholung des Regionalplans. Trotz dieses raumordnerischen Ziels ist die Erweiterung städtebaulich und raumplanerisch sinnvoll. Deshalb wird eine Änderung des Regionalplans (bzw. ein Zielabweichungsverfahren) durchgeführt.

G:\DATEN\18xx521\Module\Ohne Datenschutz 180912_TeilB_Bedarfsermittlung_und_Alternativenprüfung.doc

Junginger + Partner GmbH

Verkehrsanlagen Siedlungswasserwirtschaft Ingenieurvermessung Stadtplanung Landschaftsplanung GIS - Systeme

Talhofstraße 12, 89518 Heidenheim an der Brenz

Landkreis Ostalbkreis
Stadt Neresheim
Gemarkung Neresheim

Zusammenfassende Erklärung zur Regionalplanänderung

"Im Riegel Nord"

gemäß § 10 (3) ROG i.V.m. § 2a (6) LPlG

Ausgearbeitet:
Heidenheim, den 19.06.2019

Ingenieurbüro Junginger + Partner GmbH
Talhofstr. 12
89518 Heidenheim an der Brenz
Telefon (07321) 9843-0
E-Mail info@jung-part.de

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 (3) ROG i.V.m.§ 2a (6) LPIG

Gemäß Landesplanungsgesetz vom 10. Juli 2003, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. November 2018 (GBl. S. 439, 446), enthält die Begründung des Regionalplans eine zusammenfassende Erklärung,

- a) wie Umwelterwägungen in den Plan einbezogen wurden,
- b) wie der Umweltbericht sowie die Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens nach § 9 Abs. 3 bis 7 und § 12 Abs. 2 bis 6 im Plan berücksichtigt wurden und welche Gründe nach Abwägung mit den geprüften anderweitigen Planungsmöglichkeiten für die Festlegungen des Plans entscheidungserheblich waren

Im Zuge der Regionalplanänderung wurde ein Umweltbericht erstellt. Es wurde die gesetzlich vorgeschriebene Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt (§12 Abs. 2 bis 6 LPIG).

Die Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der

- Umweltbelange
- Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- Geprüften Planungsalternativen

sind im Folgenden zusammengestellt:

1. Umweltbelange

Belange der Umwelt	Art und Weise der Berücksichtigung
<u>Fläche und Boden:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Großflächigkeit • Bodenversiegelung • Vorrangflur II, Flächenverlust für die Landwirtschaft • Bodenversiegelung: Verlust der Bodenfunktionen • Schutzbedürftiger Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz 	<p>Belange wurden berücksichtigt. Es wurde eine Alternativenprüfung durchgeführt. Die Planfläche stellt trotz der Betroffenheit der Belange Fläche und Boden die beste Alternative dar.</p>
<u>Wasser und Grundwasser</u> <ul style="list-style-type: none"> • Lage in Zone III des Wasserschutzgebiets Nr. 135.002 • Nähe zu Zone II des Wasserschutzgebiets Nr. 136.148 • hohe Durchlässigkeit der Deckschicht • Karstwasservorkommen des Härtsfeldes als bedeutsames Wasserreservoir (Erhalt und Schutz des Trinkwassers als überregional bedeutsame Aufgabe) 	<p>Lage im Wasserschutzgebiet: keine negative Auswirkung bei Einhaltung der Schutzgebietsverordnung</p> <p>Auf der Fläche ist eine Regenwasserbewirtschaftung vorgesehen, welche im Zuge der Bebauungsplanung konkretisiert wird. Dadurch wird der Eingriff weitgehend abgemildert.</p>
<u>Klima und Luft (auch im Hinblick auf Klimawandel und Anpassung)</u> <ul style="list-style-type: none"> • Verlust der Fläche als Kaltluft als Kalt- bzw. Frischluftentstehungsgebiet • Veränderung des Kleinklimas • Luftqualität (Emissionen) 	<p>Das Gebiet ist aufgrund der Nähe zu bestehendem Gewerbe beeinträchtigt. Die Lage ist zudem relativ ortsfrem (Gesundheit des Menschen). Der Eingriff wird in der späteren Bebauungsplanung durch verbindliche Festsetzungen (Pflanzbindungen, Pflanzgebote) abgemildert.</p>

<u>Landschaft, Landschaftsbild, Erholung</u> <ul style="list-style-type: none"> • Lage im schutzbedürftigen Bereich für Erholung, jedoch landwirtschaftliche Nutzung und Vorbelastung durch Gewerbe, daher geringe Erholungsfunktion • Gute Einsehbarkeit 	keine erheblichen Auswirkungen keine erheblichen Auswirkungen
<u>Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Natura 2000 Gebiete</u> <ul style="list-style-type: none"> • Gesetzlich geschütztes Biotop außerhalb • Feldlerchenvorkommen bekannt. 	Beeinträchtigung kann ausgeschlossen werden. Auf Bebauungsplanebene ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen. Die Feldlerche wird aus dem Gebiet verdrängt werden. Bei Durchführung von vorgezogenen Maßnahmen (Bebauungsplanung) in Form von Verbesserungen der Lebensraumbedingungen in der verbleibenden Feldflur kann die Auslösung von Verbotstatbeständen jedoch mit hinreichender Sicherheit vermieden werden Arten.
<u>Kultur- und Sachgüter</u> <ul style="list-style-type: none"> • Beeinträchtigung einer eindrucksvollen Sichtachse auf das Kloster Neresheim (aus Elchingen kommend) • Fläche: archäologischer Prüffall 	Empfehlungen zu Minimierungsmaßnahmen wurden in die Begründung aufgenommen. Eine genauere Betrachtung erfolgt bei Aufstellung nachfolgender Bebauungspläne.
<u>Bevölkerung und Gesundheit des Menschen</u> <ul style="list-style-type: none"> • Nähe zur Wohnbebauung „Lichshöfe“ • Stromtrasse nordwestlich 	Vertiefte Prüfungen zum Schallschutz bzw. zur Berücksichtigung der Stromtrasse werden im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans erfolgen.
<u>Art und Menge der Abfälle (Beseitigung und Verwertung)</u>	keine erheblichen Auswirkungen
<u>Anfälligkeit für Schwere Unfälle und Katastrophen (Störfallbetriebe)</u>	Keine Betroffenheit
<u>Kumulative Wirkungen</u>	Erweiterung von bestehendem Gewerbegebiet. Positive Wirkungen durch Konzentration vermeiden ungeordnete und dezentrale Entwicklungen mit ihren in der Summe gravierenderen Entwicklungen.

2. Beteiligungsverfahren nach §12 Abs. 2 bis 6 LPIG

Das Beteiligungsverfahren fand im Frühjahr 2019 gemäß den Vorgaben des Landesplanungsgesetzes statt. Dazu wurden nachfolgende Hinweise, Bedenken und Anregungen vorgebracht und berücksichtigt.

Stellungnahmen: Hinweise, Bedenken, Anregungen	Art und Weise der Berücksichtigung
<p>Regierungspräsidium Stuttgart <u>Abteilung Raumordnung</u> Verweis auf PS 3.3.6 (Z) LEP</p> <p><u>Abteilung Landwirtschaft</u> Bedeutung der Vorrangflur I/II. Vorbehalt für die Landwirtschaft, deshalb schutzbedürftiger Bereich für Landwirtschaft. Hinweis, dass Bonitätsunterschiede nicht berücksichtigt wurden.</p> <p>Schutzgut Fläche im Umweltbericht nicht ausreichend berücksichtigt und zu wenig kritisch bewertet.</p> <p>Erhebliche Bedenken: Verlust hochwertigster, landwirtschaftlicher Standorte auf Gunstlage der Flächenalb.</p> <p><u>Abteilung Straßenverkehr</u> Übergeordnete Maßnahmen (Bundesverkehrswegeplan 2030, Generalverkehrsplan 2010) sollen in FNP/ BPL zeichnerisch übernommen werden, Trassenkorridor soll freigehalten werden.</p> <p>Erschließung soll über vorhandene Kreuzung der Landesstraße L 1084/Kreisstraße K 3222 erfolgen, §22 Straßengesetz soll eingehalten werden (Anbauverbotszone).</p> <p><u>Landesamt für Denkmalpflege</u> Bedenken zur Planung aufgrund Einschränkung der Sichtbeziehung zum Kloster Neresheim. Aufgrund der Vorbelastungen an dieser Stelle (Aussiedlerhöfe und bestehendes Gewerbe) jedoch keine erhebliche Beeinträchtigung im Sinne des § 14 Abs. 3 DschG. Empfehlung: Minimierung des Eingriffs durch Höhenfestsetzungen und Eingrünung in nachfolgenden Planverfahren. Verbleibenden Sichtkorridor langfristig planerisch sichern. Verweis auf Betroffenheit der Belange der archäologischen Denkmalpflege (archäologischer Prüffall).</p>	<p>Aufnahme des Sachverhalts in die Begründung</p> <p>Bedeutung der Vorrangflur in der Begründung ergänzt.</p> <p>Bonitätsunterschiede wurden auf Grundlage der Bodenschätzkarte in die Prüfung aufgenommen. Art der Berücksichtigung des Schutzguts Fläche wurde im Umweltbericht ergänzt.</p> <p>An der Planung wurde festgehalten. Die Bedeutung der hochwertigen landwirtschaftlichen Flächen wurde in Begründung ergänzt.</p> <p>Hinweis in Begründung übernommen.</p> <p>Hinweis in Begründung übernommen.</p> <p>Aufnahme der Empfehlung als Hinweis für weitere Planungen.</p> <p>Hinweis befand sich im Umweltbericht, wurde zusätzlich noch in Begründung aufgenommen.</p>

<p>Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Zum Artenschutz: Hinweis, dass die spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung bereits auf Ebene der Regionalplanung überschlägig erfolgen muss. Anschluss an die Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart.</p>	<p>Überschlägige Prüfung, ob Verbotstatbestände ausgelöst werden, wurde ergänzt. siehe oben.</p>
<p>Landratsamt Ostalbkreis <u>Umwelt und Gewerbeaufsicht:</u> Bestätigung, dass vorab geklärte Belange im Umweltbericht enthalten sind (voraussichtlich erforderliche Untersuchungen zum Schallschutz, Berücksichtigung der 110 kV-Leitung (elektromagnetische Felder)).</p> <p><u>Abwasser</u> Hinweis, dass Entwässerung mit der unteren Wasserbehörde abschließend abgestimmt und festgelegt werden muss.</p> <p><u>Wasserversorgung einschließlich Wasserschutzgebiete:</u> Änderung ist mit den Zielen des LEP Kap. 4.3 Wasserwirtschaft vereinbar. Hinweise über besonders bedeutsames Karstwasservorkommen im Härtsfeld. Erhalt und Schutz als überregional bedeutsame Aufgabe. Jede Verschmutzung des Grundwassers ist zu vermeiden.</p> <p><u>Straßenverkehr:</u> Hinweise auf erhöhtes Verkehrsaufkommen, daher der Wunsch, die Ortsdurchfahrt von Neresheim-Elchingen vorab zu verbessern. Hinweis, dass ein Lärmgutachten vorgenommen werden sollte. Die konkrete Erschließung des erweiterten Gewerbegebiets ist frühzeitig mit den zuständigen Straßenbaulasträgern sowie der Straßenverkehrsbehörde abzustimmen.</p>	<p>Betrifft die Bauleitplanung.</p> <p>Betrifft die Bauleitplanung.</p> <p>Vereinbarkeit mit dem Ziel des LEP wurde in die Begründung übernommen.</p> <p>Hinweise für die weitere Planung wurden in die Begründung aufgenommen.</p>
<p>Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Aalen, mit den Gemeinden Essingen und Hüttlingen Bedenken im Hinblick auf die Größe der möglichen Gewerbeentwicklung durch die Regionalplanänderung. Befürchtung eines erhöhten Verkehrsaufkommens durch Ortschaften aufgrund der Lage im ländlichen Raum und dem derzeitigen Fehlen von direkten Anbindungen. Verkehrliche Überlegungen werden angeregt. Bedenken wegen naheliegenden geplanten Gewerbeentwicklungen in Aalen-Ebnat.</p>	<p>Das Gewerbeflächenverhältnis zwischen Mittel- und Unterzentrum bleibt gewahrt.</p>

<p>Stadt Heidenheim Befürchtung, dass die Bedeutung der Mittelzentren geschwächt werden könnte. Regionalplanänderung wird abgelehnt, da auch für das Unterzentrum Giengen eine Regionalplanänderung angestrebt wird, die 40 ha Gewerbegebiet losgelöst vom Siedlungskörper ermöglichen soll. Der Wille der raumordnerischen Steuerung der Region wird nicht erkannt.</p>	<p>Das Gewerbeflächenverhältnis zwischen Mittel- und Unterzentrum bleibt gewahrt.</p>
<p>Landesnatschutzverband Baden-Württemberg, ANO-Arbeitskreis Naturschutz Ostwürttemberg <u>Naturschutz, Erholung, Denkmalschutz, Archäologie</u> Weiterer Flächenverbrauch und Versiegelung freier Landschaft. Versiegelung in Hinblick auf Insekten-Artensterben nicht verantwortlich. Beeinträchtigung nachgewiesener Vorkommen der Feldlerche.</p> <p>Lage im „schutzbedürftigen Bereich für Erholung“ des anerkannten Erholungsortes Neresheim.</p> <p>Zerstörung des Landschaftsbildes (Naturlandschaft in Verbindung mit dem Kloster Neresheim) aus Elchingen kommend auf der L 1084.</p> <p>Es könnten archäologische Kulturdenkmale vorhanden sein, welche historisch und touristisch für Neresheim von Bedeutung sein könnten.</p> <p><u>Landwirtschaft, Wasser, Luft</u> Planung bedeutet einen Verlust hochwertiger landwirtschaftlicher Flächen für 4 landwirtschaftliche Betriebe. Es wird eine Existenzbedrohung, sowie die Einschränkung der Erweiterungsmöglichkeiten von angrenzenden Aussiedlerhöfen befürchtet. Eine Bereitstellung landwirtschaftlicher Ersatzflächen durch die Stadt Neresheim (wie in Begründung aufgeführt) wird bezweifelt.</p> <p>Hinweis auf Lage in Schutzzone III des Wasserschutzgebiets. Befürchtung um enormen Anstieg des Wasserverbrauchs und um Wasserknappheit während Trockenphasen.</p>	<p>Bedarf wurde in ausreichendem Umfang geprüft. Kompensation durch Ausgleichsmaßnahmen (Eingrünung und z.B. Blühstreifen) im Rahmen der Bauleitplanung.</p> <p>Änderung des schutzbedürftigen Bereichs war Teil dieses Verfahrens. Fläche war bereits vorbelastet und für die Erholungsfunktion weniger wichtig.</p> <p>Eine Vorbelastung besteht bereits, weitere Beeinträchtigungen sind in der nachfolgenden Bauleitplanung zu minimieren (Höhenfestsetzungen, Eingrünungen)</p> <p>Das Vorhandensein eines archäologischen Prüffalls ist in den Unterlagen beschrieben, ebenso wie die Auswirkungen auf den Bauablauf, sowie der Umgang und das Vorgehen bei möglichen Funden.</p> <p>Stadt Neresheim kann betroffene Betriebe bei Bereitstellung neuer Flächen unterstützen, z.B. bei Betriebsaufgaben. Nach Mitteilung der unteren Landwirtschaftsbehörde sind die betroffenen Betriebe nicht in ihrer Existenz bedroht.</p> <p>Wurde bereits im Umweltbericht dargestellt. Es wird voraussichtlich überwiegend verarbeitendes Gewerbe angesiedelt, daher werden Auswirkungen hauptsächlich durch Versiegelungen auf die Grundwasserneubildung erwartet. Diese Auswirkung wird intern durch eine Regenwasserbewirtschaftung minimiert.</p>

<p>Klima und Luft: Bestätigung der Angaben im Umweltbericht. Frisch und Kaltluftproduktion der derzeitigen Fläche, Kohlendioxid und Wärmeemissionen durch Gewerbe.</p> <p><u>Verkehrssituation</u> Befürchtung einer Verschärfung der bereits derzeit schon angespannten Verkehrssituation insbesondere in der Neresheimer Innenstadt durch Anstieg des Schwerlastverkehrs. Dadurch Lärm- und Emissionsbelästigung (Zunahme von Leerständen), Beeinträchtigung von Sachgegenständen (historische Bauten, Straßenbelag), Zunahme gefährlicher Situationen.</p> <p><u>Alternativstandorte</u> Anmerkung, dass auch kleine Orte an einer Ausweisung gewerblicher Standorte interessiert sind, daher eine Zentrierung in Neresheim verhindert nicht eine Flächeninanspruchnahme an andere Stelle. Durch eine Zentrierung können zusätzliche negative Einflüsse auf das Landschaftsbild und Verschlechterungen der ökologischen Situation nicht ausgeschlossen werden.</p> <p><u>Ausgleichsmaßnahmen</u> Befürchtung, dass ein Ausgleich des Eingriffs nicht auf dem Gebiet der Stadt Neresheim stattfinden kann.</p> <p>Abschließende Bemerkungen: Die Regionalplanänderung wird vom Verband abgelehnt, Gewerbeansiedlungen sollen im bestehenden Mittel- und Oberzentren stattfinden, Neresheim hingegen sollte alternativ als touristisches Erholungsgebiet gefördert werden.</p>	<p>Minimierung durch Gehölzpflanzungen im Zuge der Bebauungsplanung.</p> <p>Die Einschätzung wurde zur Kenntnis genommen. Mit einer grundlegenden Änderung der Verkehrsströme wird nicht gerechnet. Ein großer Teil des Verkehrs ist überörtlich und unabhängig von der Lage der Neresheimer Gewerbegebiete.</p> <p>Örtliche Entwicklungen werden nicht ausgeschlossen, dennoch kann die Konzentration der Gewerbeareale einer kleinflächigen Entwicklung entgegenwirken. Insbesondere ein gänzlich neuer Standort sollte vermieden werden.</p> <p>Innerhalb des Gebiets werden Maßnahmen zur Minimierung erforderlich und auch möglich sein. Stadt verfügt über ein Ökokonto, auch weitere Ausgleichsmaßnahmen sind möglich. Wird in der nachfolgenden Bebauungsplanung abschließend geklärt.</p> <p>In der Region sind keine Oberzentren vorhanden. Eine Ansiedlung der Betriebe außerhalb des Stadtgebiets würde die wirtschaftliche Entwicklung und Funktion als Versorgungskern und Unterzentrum der Stadt erheblich schwächen. Ohne Entwicklungsmöglichkeiten kann das Gebiet Riegel seine Bündelungsfunktion nicht mehr erfüllen.</p> <p>An der Regionalplanänderung wurde festgehalten.</p>
<p>Netze BW Bestand und Betrieb der Versorgungsleitungen der Netze BW ist zu gewährleisten. Mögliche Maßnahmen der Anlagensicherung- bzw. Verlegung sind frühzeitig zu erörtern. Hinweise zu Planungen in der Nähe von 110-kV-Leitungen.</p>	<p>Keine Änderungen der Anlagen im Rahmen der Regionalplanänderung geplant.</p> <p>Hinweise für nachfolgende Planungen (Bauleitplanung, Objektplanung). Belange der Regionalplanung sind nicht berührt.</p>

<p>Härtsfeld-Albuch-Wasserversorgung Ordnungsgemäße Trinkwasserversorgung wird vom Verband zugesichert. Verweis auf die Lage in der Wasserschutzzone III und der Nähe zu Wasserschutzzone II. Eine negative Beeinflussung der Grundwasserableitung ist zu vermeiden.</p>	<p>Lage in Wasserschutzzone III und Nähe zu Wasserschutzzone II in Unterlagen bereits beschrieben. Festsetzungen zum Grundwasserschutz sind Gegenstand der späteren Bauleitplanung.</p>
--	---

3. Planungsalternativen

<p>In den Abwägungsvorgang eingestellte Planungsvarianten</p>	<p>Abwägungskriterien für die Alternativenprüfung</p>
<p>Es wurde eine Alternativenprüfung durchgeführt. Die Planfläche stellt trotz der Betroffenheit der Belange Fläche und Boden die beste Alternative dar.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Anbindung an Siedlungen/ Verkehrsstrukturen, Gebietszuordnungen - Erschließung - Wirkungen auf die Umwelt - Freiraumschutz Regionalplan - Denkmalschutz (Umgebungsschutz) - Land-/ Forstwirtschaft, Fläche/ Boden - Topographie - Erweiterungspotenzial

E.2 Umweltbericht

**zur 7. Regionalplanänderung des Regionalplans 2010 Ostwürttemberg
Gewerbegebiet „Im Riegel – Nord“, Neresheim**

Stand: 19.06.2019

Junginger + Partner GmbH

Verkehrsanlagen Siedlungswasserwirtschaft Ingenieurvermessung Stadtplanung Landschaftsplanung GIS- Systeme

Talhofstraße 12, 89518 Heidenheim an der Brenz

Landkreis Ostalbkreis
Stadt Neresheim
Gemarkung Neresheim

Teil C

Umweltbericht

zur Regionalplanänderung zum Zielabweichungsverfahren und zur Flächennutzungsplanänderung

„Im Riegel – Nord“

Ausgearbeitet:
Heidenheim, den 19.06.2019
Ingenieurbüro Junginger + Partner GmbH
Talhofstr. 12
89518 Heidenheim an der Brenz
Telefon (07321) 9843-0
info@jung-part.de

INHALTSVERZEICHNIS

C1.	Einleitung	1
C1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Planung	1
C1.2	Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben, sowie das Ausmaß, in dem der Plan einen Rahmen setzt	1
C1.3	Das Ausmaß, in dem der Plan andere Pläne und Programme beeinflusst: Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für die Planung von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden	1
C2.	Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit: Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen die in der Umweltprüfung ermittelt wurden.....	3
C2.1	Die Bedeutung des Plans für die Einbeziehung umweltbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung, die für den Plan relevanten umweltbezogenen Probleme und die Bedeutung des Plans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften	3
C2.2	Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung.....	3
C2.3	Umweltprüfung: Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) mit Bewertung und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	3
C2.3.1	Methodik	3
C2.3.2	Auswirkungen des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben.....	4
C2.3.3	Fläche und Boden.....	5
C2.3.4	Wasser und Grundwasser	7
C2.3.5	Klima und Luft.....	8
C2.3.6	Landschaft, Landschaftsbild und Erholung.....	10
C2.3.7	Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Arten, Biotope, Schutzgebiete (inkl. Natura 2000+besondere Arten, nationale, gemeinschaftliche und internationale geschützte Gebiete).....	13
C2.3.8	Kultur- und Sachgüter	16
C2.3.9	Bevölkerung und Gesundheit des Menschen, Art und Menge an Emissionen (Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung, Verursachung von Belästigungen)	17
C2.3.10	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung	18
C2.3.11	Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen (Störfallbetriebe)	19
C2.3.12	eingesetzte Techniken und Stoffe	19
C2.3.13	Die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen	19
C2.3.14	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen.....	19
C2.3.15	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes ...	19

C2.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich des Eingriffs nach § 1a BauGB	21
C2.4.1	Verminderungsmaßnahmen	21
C2.4.2	Ausgleichsmaßnahmen	21
C2.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs der Planung.....	22
C3.	Sonstige Vorgaben/ Zusätzliche Angaben zum Umweltbericht.....	22
C3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind	22
C3.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung	22
C3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben	22
C3.4	Quellenverzeichnis	24

C1. Einleitung

Der vorliegende Umweltbericht bewertet die umweltrelevanten Auswirkungen die sich im Rahmen der Regionalplanänderung, dem Zielabweichungsverfahren und der Flächennutzungsplanänderung für die Erweiterung des Gewerbegebietes „Im Riegel – Nord“ ergeben.

Dazu werden die Auswirkungen im Sinne des § 8 Abs. 1 ROG i. V. m. § 2a Abs. 1 Satz 1 LplG und der Anlage 2 zu § 2a Abs. 4 LplG, sowie § 2a BauGB dargestellt.

C1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Planung

In Neresheim besteht weiterhin Bedarf an gewerblichen Bauflächen. Da die Gebiete Riegel I-VII bereits aufgefüllt sind, ist die Ausweisung des Gebiets „Im Riegel – Nord I“ erforderlich.

Für die Realisierung bedarf es einer Änderung des Regionalplans 2010 der Region Ostwürttemberg, sowie des Flächennutzungsplans der Stadt Neresheim. Wegen möglicher Konflikte mit Zielen des LEP wird zudem ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt. Der Regionalplan weist die Fläche als schutzbedürftigen Bereich für die Erholung (Vorranggebiet) (Pl.S.3.2.4) aus, der Flächennutzungsplan als Außenbereich.

C1.2 Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben, sowie das Ausmaß, in dem der Plan einen Rahmen setzt

Die Änderung des Regionalplans erfolgt über eine Fläche von ca. 14 ha, die Fläche des Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplans betragen jeweils ca. 5,8 ha (1. Bauabschnitt). In dem Gebiet ist eine gewerbliche Baufläche (gem. § 1 Abs. BauNVO) geplant.

C1.3 Das Ausmaß, in dem der Plan andere Pläne und Programme beeinflusst: Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für die Planung von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Folgende übergeordnete Planungen sind von dem Vorhaben betroffen:

Landesentwicklungsplan:

Nach LEP 2002 ist *„die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.“* (3.1.9 (Z))

Weiter gilt: *„Die für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung gut geeigneten Böden und Standorte, die eine ökonomisch und ökologisch effiziente Produktion ermöglichen, sollen als zentrale Produktionsgrundlage geschont werden; sie dürfen nur in unabweisbar notwendigem Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden. Die Bodengüte ist dauerhaft zu bewahren.“* (5.3.2 (Z))

Für die Auswahl des Standortes wurde eine Bedarfsermittlung und eine Alternativenprüfung durchgeführt (Teil B). Zur Ausräumung raumordnerischer Konflikte wird ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt.

Regionalplan:

Das Plangebiet liegt innerhalb eines schutzbedürftigen Bereichs für die Erholung (Vorranggebiet) (Pl.S.3.2.4) und eines schutzbedürftigen Bereichs für Landwirtschaft und Bodenschutz (Vorbehaltsgebiet) (Pl.S.3.2.2).

Das Ziel für den schutzbedürftigen Bereich für die Erholung ist definiert durch:

Kap. 3.2.4 Schutzbedürftige Bereiche für die Erholung, 3.2.4.1 (Z):

„Die in der Raumnutzungskarte ausgewiesenen schutzbedürftigen Bereiche für die Erholung stellen Landschaftsräume dar, die sich aufgrund ihrer landschaftlichen Eigenart und Vielfalt sowie ihrer natürlichen Schönheit und des Bestandes an herausragenden Kulturdenkmälern (Bau- und Bodendenkmale) für die naturnahe Erholung besonders eignen. Diese Landschaftsräume sind im Einklang mit den Erfordernissen der Land- und Forstwirtschaft sowie anderer landschaftlicher Funktionen wie des Denkmalschutzes, des Natur- und Landschaftsschutzes sowie des Biotopschutzes für die landschaftsbezogene, ruhige Erholung zu sichern. Eingriffe, z.B. durch Siedlungsbau- und Infrastrukturmaßnahmen, welche die Erholungseignung der Landschaft beeinträchtigen, sind zu vermeiden.“

Trotz der oben festgestellten Eignung als Gewerblicher Standort steht das regionalplanerische Ziel der Flächennutzungsplanänderung zunächst entgegen („Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen“ § 1 Abs. 4 BauGB, „Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen [...] sind Ziele der Raumordnung zu beachten [...]“, § 4 Abs. 1 Satz 1 ROG). Eine Überwindung des oben genannten raumplanerischen Ziels im Wege der Abwägung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist rechtlich nicht zulässig.

Dieser planerische Konflikt wird im Wege einer Regionalplanänderung ausgeräumt.

Der Grundsatz für den schutzbedürftigen Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz lautet:

Kap. 3.2.2. Schutzbedürftige Bereiche für Landwirtschaft und Bodenschutz, 3.2.2.1 (G):

„Die aufgrund ihrer natürlichen Eignung für die landwirtschaftliche Nutzung und als Filter und Puffer sowie als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf geeigneten Böden und Flächen der Region, insbesondere die in der Raumnutzungskarte besonders gekennzeichneten schutzbedürftigen Bereiche für die Landwirtschaft, sollen als natürliche Grundlage für eine verbrauchernahe Lebensmittel- und Rohstoffproduktion und zur Bewahrung und zur Entwicklung der ostwürttembergischen Kultur- und Erholungslandschaft erhalten werden. Hierbei sollen auch Bonitätsunterschiede innerhalb der schutzbedürftigen Bereiche berücksichtigt werden.“

Es wurde eine Analyse der innerörtlichen Potenziale vorgenommen und der Bedarf der geplanten Gewerbeflächen nachgewiesen. Schutzbedürftige Bereiche für Landwirtschaft und Bodenschutz sind bei allen Planungsalternativen gleichermaßen betroffen. Aus diesen Gründen besteht die Notwendigkeit, die entsprechenden landwirtschaftlichen Flächen dennoch für die gewerbliche Nutzung in Anspruch zu nehmen.

C2. Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit: Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen die in der Umweltprüfung ermittelt wurden

C2.1 Die Bedeutung des Plans für die Einbeziehung umweltbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung, die für den Plan relevanten umweltbezogenen Probleme und die Bedeutung des Plans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften

Nationale und europäische Umweltvorschriften sind von der Planung nicht berührt.

C2.2 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich der derzeitige Umweltzustand innerhalb des Geltungsbereichs voraussichtlich wenig verändern. Die landwirtschaftliche Nutzung der Fläche würde fortgeführt werden.

Allerdings ist davon auszugehen, dass sich die Gewerbebetriebe dann an anderer Stelle ansiedeln werden. Da damit die Vorteile einer Konzentration von Betrieben auf einen Standort nicht genutzt werden, ist die Gefahr einer Erhöhung der Versiegelungen durch zusätzlich notwendige Erschließungsanlagen gegeben. Auch können sich bei anderen Standorten zusätzliche Einflüsse auf das Landschaftsbild oder sonstige Schutzgüter ergeben.

C2.3 Umweltprüfung: Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) mit Bewertung und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

C2.3.1 Methodik

Die Bestandserfassung der Naturraumpotentiale fand auf der Grundlage einer Bestandsaufnahme im Gelände statt und wertet die bei der LUBW verfügbaren Unterlagen aus.

Eine detaillierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird jedoch erst auf der Ebene des Bebauungsplans vorgenommen.

Die Naturraumpotentiale werden unter Berücksichtigung der bestehenden Belastungen auf ihre Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeit untersucht und bewertet. Unter der Leistungsfähigkeit sind die Funktionen der einzelnen Potentiale zu betrachten, die sie im ökologischen System erfüllen. Besitzt das Potenzial eine große Leistungsfähigkeit, wird es hoch bewertet. Die Empfindlichkeit ist durch die Abhängigkeit von bestimmten Faktoren geprägt. Ist durch den Eingriff mit einer starken Veränderung zu rechnen, wird die Empfindlichkeit mit „hoch“ eingestuft.

Nachfolgend wird das Basisszenario hinsichtlich Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeit evaluiert und eine Prognose über die bau- und betriebsbedingten Auswirkungen der Planung für die einzelnen Schutzgüter nach BauGB Anlage 1 vorgenommen.

Diese Schutzgüter sind:

- Fläche und Boden
- Wasser und Grundwasser
- Klima und Luft
- Landschaft, Landschaftsbild und Erholung
- Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Arten, Biotope, Schutzgebiete (inkl. Natura 2000+besondere Arten)
- Kultur- und Sachgüter
- Bevölkerung und Gesundheit des Menschen, Art und Menge an Emissionen (Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung, Verursachung von Belästigungen)
- Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung
- Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen (Störfallbetriebe)

Darauf aufbauend wird eine mögliche Kumulierung der Auswirkungen auf die Schutzgüter durch Vorhaben benachbarter Plangebiete sowie die Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander dargestellt.

Auswirkungen treten durch das Vorhaben für Pflanzen und Tiere auf, die aufgrund der Versiegelung ihren Lebensraum verlieren. Betroffen sind ebenfalls die Naturgüter Boden (Verlust für landwirtschaftliche Fläche und von Retentionsflächen), Wasser (teilweiser Verlust als Versickerungsfläche für Niederschlagswasser) und Klima (teilweiser Verlust der Fläche zur Bindung von CO₂ und für die Kaltluftentstehung). Das Landschaftsbild wird durch die Baukörper ebenfalls verändert.

C2.3.2 Auswirkungen des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben

Die bau- und betriebsbedingten Auswirkungen werden im Zusammenhang mit der Bestandsbewertung in den nachfolgenden Kapiteln beschrieben.

C2.3.3 Fläche und Boden

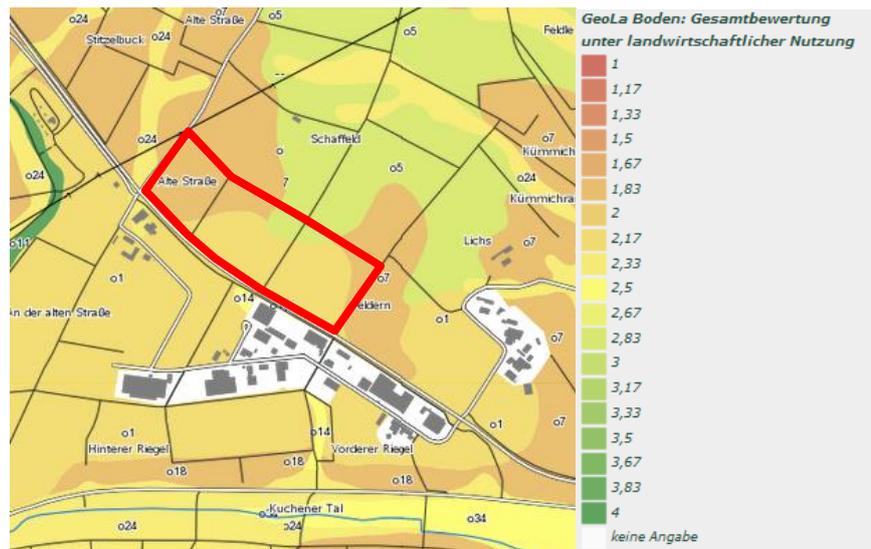
Bestandsaufnahme sowie die Bewertung der Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeit

Im Plangebiet sind dem Planverfasser bisher keine Altablagerungen, Altstandorte oder schädliche Bodenveränderungen bekannt. Die Fläche liegt innerhalb eines Bereichs der Vorrangflur II sowie in einem schutzbedürftigen Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz (Vorbehaltsgebiet) nach Regionalplan 2010.

Grundlage für die Bewertung von Beeinträchtigungen des Bodens in seinen Funktionen ist der Leitfaden „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“ (Heft 31 aus der Reihe „Luft Boden Abfall“) des Umweltministeriums Baden-Württemberg (UM 1995, 2. völlig neu bearbeitete Auflage 2010).

Für die Bestandsaufnahme des Bodens wurden vier Funktionen untersucht, nämlich „Standort für Kulturpflanzen“, „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“, „Filter und Puffer für Schadstoffe“ und „Standort für natürliche Vegetation“.

Im Plangebiet stehen gem. Abfrage beim Datenviewer des LGRB die Bodentypen: **o1** (Braune Rendzina, Rendzina und Terra fusca aus Kalkstein), **o5** (Terra fusca-Parabraunerde aus lösslehmhaltigen Fließerden über Rückstandston), **o7** (Pararendzina und Rendzina aus Mergel- und Kalkstein, z. T. von geringmächtiger Fließerde überdeckt) an.



Leistungsfähigkeit (Gesamtbewertung) der Böden
rot umrandet: Änderungsbereich „Im Riegel-Nord“(Quelle:LGRB)

Die Bewertungen der Bodenfunktionen der jeweiligen Bodentypen sind in den nachfolgenden Tabellen dargestellt Bodenfunktionen nach "Bodenschutz 23"(LUBW 2011):

o1: Braune Rendzina, Rendzina und Terra fusca aus Kalkstein:

Standort für naturnahe Vegetation	hoch (3.0)	
Natürliche Bodenfruchtbarkeit	mittel (2.0)	
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	LN: mittel (2.0)	Wald: hoch (3.0)
Filter und Puffer für Schadstoffe	LN: mittel-hoch (2.5)	Wald: mittel-hoch (2.5)
Gesamtbewertung	LN: 2.17	Wald: 2.50

o5: Terra fusca-Parabraunerde aus lösslehmhaltigen Fließerdern über Rückstandston

Standort für naturnahe Vegetation:	hoch - sehr hoch nicht erreicht	
Natürliche Bodenfruchtbarkeit	mittel bis hoch (2.5)	
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	LN: mittel-hoch (2.5)	Wald: hoch-sehr hoch (3.5)
Filter und Puffer für Schadstoffe	LN: hoch-sehr hoch (3.5)	Wald: hoch-sehr hoch (3.5)
Gesamtbewertung	LN: 2.83	Wald: 3.17

o7: Pararendzina und Rendzina aus Mergel- und Kalkstein, z. T. von geringmächtiger Fließerde überdeckt:

Standort für naturnahe Vegetation	hoch (3.0)	
Natürliche Bodenfruchtbarkeit	gering bis mittel (1.5)	
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	LN: gering-mittel (1.5)	Wald: mittel-hoch (2.5)
Filter und Puffer für Schadstoffe	LN: mittel-hoch (2.5)	Wald: mittel-hoch (2.5)
Gesamtbewertung	LN: 1.83	Wald: 2.17

Laut LRGB erhält der zentrale Bereich der Fläche eine Gesamtbewertung von 2,17, der westliche Bereich den Wert 1,83. Ein sehr kleiner Teil im Norden wurde mit 2,83 bewertet. Die Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeit des Schutzguts Boden wird mit „mittel“ bewertet.

Bewertung der Umweltauswirkungen durch die Planung:

Baubedingt:

Bei der Erschließung ist davon auszugehen, dass Bodenumlagerungen durchgeführt werden müssen. Durch die künftige Bebauung wird die Bodenfunktion im Plangebiet durch die unvermeidliche Versiegelung beeinträchtigt werden.

Anlagenbedingt:

Die Bodenfunktionen unterhalb der Bebauung gehen verloren, da der Oberboden flächenhaft entfernt und versiegelt wird. Außerdem sind für den Bau schwere Maschinen im Einsatz, die den Boden verdichten.

Eine Versiegelung führt zum Verlust landwirtschaftlicher Flächen für die Nahrungsmittelproduktion oder für die Produktion regenerativer Energieträger.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden wird mit „mittel“ bewertet.

Eingriffsbewertung für das Schutzgut Boden für die Berechnung des Kompensationsbedarfs in Ökopunkten:

Mit einer separaten Eingriffsbilanzierung sollen die Eingriffe in Natur und Landschaft auf der abiotischen Seite berücksichtigt werden. Dies findet auf Ebene der Bebauungsplanung statt.

Die Belange der Landwirtschaft werden im Rahmen der Alternativenprüfung (Teil B) vertieft behandelt.

Das Schutzgut Fläche wurde bereits im Zuge der Bedarfsermittlung berücksichtigt. Dadurch wird sichergestellt, dass nicht mehr Fläche zur Verfügung gestellt wird, als nötig. Eine Ausweisung von Vorratsflächen erfolgt nicht. Für die Landwirtschaft entfallen ca. 14 ha.

Es wird mit einer abschnittswisen Umsetzung gerechnet. Derzeit sind zwei Bauabschnitte geplant.

C2.3.4 Wasser und Grundwasser

Bestandsaufnahme sowie die Bewertung der Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeit

Das Karstgebiet der Schwäbischen Alb führt im Untergrund mehrere großräumige und mächtige Tiefenkarstwasserkörper. Der Planungsbereich gehört zum Einzugsbereich der Egau. Aufgrund der Durchlässigkeit und der hohen Ergiebigkeit ist die Leistungsfähigkeit mit „**hoch**“ einzustufen; ebenso die Empfindlichkeit, da die Deckschichten nur geringe Filterwirkungen aufweisen.

Der Geltungsbereich liegt vollständig in der weiteren Schutzzone (Zone III) des WSG „WF im Egautal, Dischingen, ZV LW Stuttgart 135/002/1“ Nr. 135.002.

Das vorgesehene Plangebiet befindet sich außerhalb der Zone II des mit Rechtsverordnung vom 09.11.2016 festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Tiefbrunnen Pfaffentäle 1 und 2 des ZV Härtsfeld-Albuch-Wasserversorgung mit Sitz in Königsbronn.

Im Gebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden und laut Hochwasserrisiko-Karte (LUBW) ist im Geltungsbereich nicht mit Überschwemmungen zu rechnen.

Mit Schreiben vom 28.09.2018 hat der Geschäftsbereich Wasserwirtschaft des Landratsamts Ostalbkreis folgendes mitgeteilt:

„Die Ziele 4.3.1 und 4.3.2 des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg (LEP) (Kapitel 4.3 Wasserwirtschaft) verlangen zur Sicherstellung der Wasserversorgung, die nutzwürdigen Vorkommen planerisch zu sichern und das Grundwasser als natürliche Ressource vor nachteiliger Beeinflussung zu schützen. Ebenso formuliert der aktuelle Regionalplan Ostwürttemberg unter 3.2.5.1 das Ziel, die ober- und unterirdischen Wasservorkommen als bedeutendes Naturgut und zur Sicherung der Trinkwasserversorgung zu schützen. Insbesondere wird dabei das Karstwasservorkommen des Härtsfeldes als bedeutsamen Wasserreservoirs herausgestellt. Ferner wird ausgeführt, dass Erhalt und Schutz des Trinkwassers, vor allem in den Karstgebieten, eine überregional bedeutsame Aufgabe ist und daher jede Verschmutzung des Grundwassers vermieden werden muss.“

Die Leistungsfähigkeit der Fläche wird aufgrund der Lage in der Schutzzone III des Wasserschutzgebiets mit „**mittel bis hoch**“ bewertet. Die Bewertung der Empfindlichkeit wird auf „**mittel**“ herabgestuft, da die Schutzgüter Wasser und Grundwasser infolge der benachbarten Gewerbegebiete bereits gestört sind.

Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung

Baubedingt:

Während des Baus werden mit dem Oberboden und der Geländemodellierung Grundwasser schützende Deckschichten zeitweise beseitigt und die Fläche von schweren Geräten befahren werden, was zu Bodenverdichtung führt und so die Filter- u. Pufferfunktion sowie die Infiltrationsfunktion des Bodens beeinträchtigt.

Anlagenbedingt

Die flächige Infiltration des Regenwassers wird verändert. Regenwasser läuft von den versiegelten Flächen (Dachflächen, Asphaltflächen, Parkflächen) ab und verteilt sich im Boden wieder, bzw. fließt oberflächlich ab. Aufgrund des Ausmaßes der Flächenversiegelung und der geplanten Gebäude wird die Planung voraussichtlich Auswirkungen auf die lokalen Boden- und Grundwassergegebenheiten mit sich bringen.

Nachteilige Umwelteinwirkungen auf die Schutzgüter Wasser und Grundwasser werden als „**mittel**“ bewertet.

Die Reinigung des anfallenden Abwassers und die Beseitigung des Niederschlagswassers von Straßen- und Hofflächen können über das bestehende und geplante Entwässerungssystem sichergestellt werden. Durch die vorgesehene Regenwasserbewirtschaftung (Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung über die belebte Bodenzone) des Niederschlagswassers von den Dachflächen wird der Eingriff in das Schutzgut „Wasser“ weitgehend abgemindert.

Konzeptionelle Aussagen zum Entwässerungssystem werden im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung dargestellt werden.

C2.3.5 Klima und Luft

Das Schutzgut Klima wird auch im Hinblick auf den Klimawandel mit Möglichkeiten der Entgegenwirkung und Anpassung betrachtet. Auch die Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels wurde berücksichtigt.

Bestandsaufnahme sowie die Bewertung der Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeit

Im Geltungsbereich herrscht Freilandklima, mit einem stark ausgeprägten Tagesgang von Temperatur- und Luftfeuchte. Durch die nächtliche Abkühlung und weil die Fläche windoffen ist, leistet sie einen wesentlichen Beitrag zur Frisch- und Kaltluftproduktion. Der Geltungsbereich ist zusammen mit den umliegenden Feldern großflächig als bedeutender Kaltluftlieferant anzusehen, daher wird die Leistungsfähigkeit mit „**mittel-hoch**“ bewertet.

Temperatur- und Feuchte ausgleichende Strukturen in Form von ausgeprägten Gehölzstrukturen oder größeren Wasserflächen sind nicht vorhanden.

Durch die Nähe zu bereits bestehendem Gewerbe und den damit verbundenen Luftverunreinigungen, sowie der Nähe zur Landesstraße L 1084 und der relativ ortsfernen Lage zum ausgleichsbedürftigen Ort (Ortslage Neresheim) wird die Empfindlichkeit des Schutzguts mit „**mittel**“ bewertet.

Bewertung der Umweltauswirkungen durch die Planung:

Baubedingt:

Beim Bau der Gebäude- und Erschließungsanlagen werden aufgrund des Einsatzes von Baumaschinen und LKW Luftschadstoffe emittiert, es ist von einer mäßigen Belastung durch den entstehenden Lärm auszugehen. Mit Erschütterungen ist bei notwendigen Verdichtungsarbeiten zu rechnen. Die Menge an Licht, Wärme und Strahlung wird sich aufgrund der Bautätigkeit überwiegend tagsüber kaum erhöhen. Insgesamt ist aufgrund der Bautätigkeit mit einem temporären Anstieg der Immissionen zu rechnen.

Anlagenbedingt:

Die Veränderung einer großen freien Fläche durch Bebauung mit großen Baukörpern und der Flächenversiegelung führt zum Verlust der klimatisch ausgleichenden Wirkung des Gebiets sowie einer Veränderung des lokalen Kleinklimas in diesem Bereich. Statt der bisherigen nächtlichen Abkühlung wird die Wärme durch die Bebauung und Versiegelung gespeichert.

Während Zeiten starker Sonneneinstrahlung werden Aufheizungseffekte durch die Flächenversiegelung (Straße, Außenanlagen) verstärkt, dieser Effekt wird durch die Klimaerwärmung erhöht.

Der Betrieb der Gebäude und Erschließungsanlagen verbraucht Energie. Es ist davon auszugehen, dass damit ein Freiwerden von Kohlendioxid einhergeht. CO₂-bindende Strukturen (z.B. Moor oder Wald) werden nicht in Anspruch genommen.

Durch die gewerbliche Nutzung sind Kohlendioxid- und Wärmeemissionen voraussichtlich erhöht.

Durch energieeffizienteres Bauen kann mit niedrigeren Emissionen gerechnet werden (v.a. Wärme und Abgase durch Heizen).

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft werden mit „mittel“ bewertet.

Die Nutzung erneuerbarer Energien ist zulässig. Die sparsame und effiziente Nutzung von Energie ist durch die Einhaltung der ENEV gewährleistet

C2.3.6 Landschaft, Landschaftsbild und Erholung

Bestandsaufnahme sowie die Bewertung der Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeit

Aufgrund seiner Lage und Position im Tal ist das Gebiet von allen Richtungen gut einsehbar. Die Planfläche liegt nicht in einem Landschaftsschutzgebiet, jedoch befindet sich der Geltungsbereich innerhalb eines schutzbedürftigen Bereichs für die Erholung (Regionalplan 2010). Aufgrund der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung ist auf der Planfläche jedoch nur eine geringe Erholungsfunktion gegeben. Das Plangebiet ist auf nachfolgenden Abbildungen sehen:



Blickrichtung nach Westen und Nordwesten



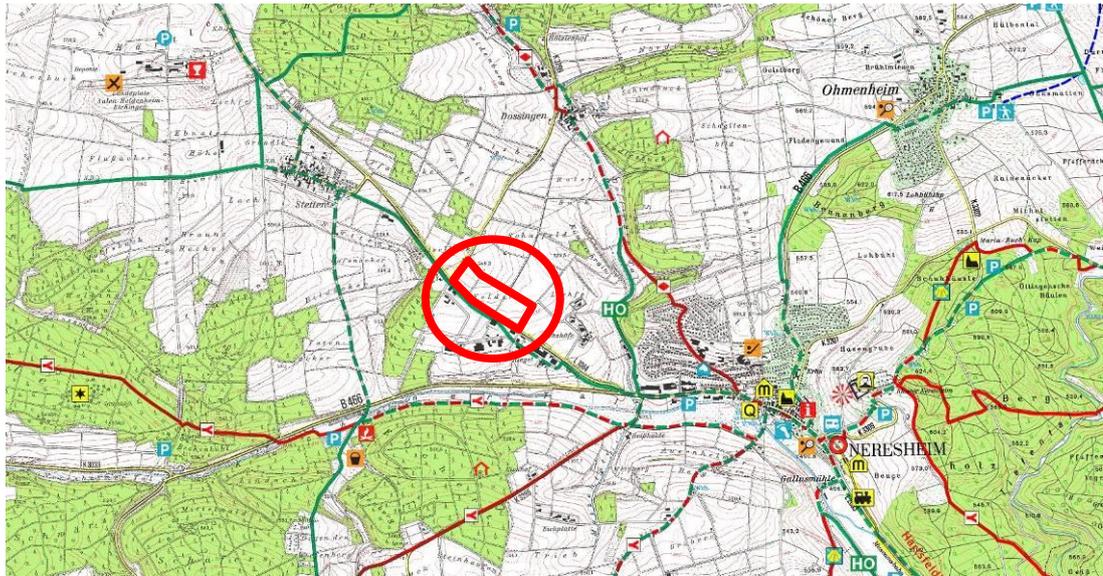
Blickrichtung nach Süden und Westen (oberhalb des Geltungsbereichs)



Außerhalb des Geltungsbereichs mit Blickrichtung nach Osten (im Hintergrund: Kloster Neresheim)

Wie aus den Bildern deutlich hervorgeht, ist eine besondere landschaftliche Attraktivität vor Ort nicht feststellbar. Die bestehenden Gewerbeflächen und die Landesstraße L 1084 wirken sich darüber hinaus als Vorbelastungen aus.

In der Region um Neresheim gibt es zahlreiche Rad- und Fußwanderwege. Ein Radweg verläuft südlich entlang des Plangebiets. Bereits jetzt führt der Weg durch das bestehende Gewerbegebiet „Riegel“, weshalb die Sicht auf die Landschaft bereits beeinträchtigt ist. Da sich das Plangebiet auf einer höhergelegenen Fläche als der Radweg östlich des Geltungsbereichs befindet, wird das geplante Gewerbegebiet von dort aus voraussichtlich sichtbar sein.



Freizeitkarte mit Radwegen (grün), Wanderwegen (rot) und Geltungsbereich (blau), Quelle: LGL, Freizeitkarte 1:25.000

Aus diesen Gründen wird die Leistungsfähigkeit sowie die Empfindlichkeit der Landschaft, des Landschaftsbildes und der Erholungsfunktion mit „mittel“ bewertet. Diese Einstufung stützt sich vor allem auf den regionalplanerischen Schutz des Gebiets.

Bewertung der Umweltauswirkungen durch die Planung:

Baubedingt:

Während der Bauarbeiten sind schwere und hohe Geräte über längere Zeit im Einsatz (LKW, Kran) und somit Teil des Landschaftsbildes. Die Baustellen werden eine temporäre optische Störung verursachen.

Anlagenbedingt

In Bezug auf die Veränderung des Landschaftsbildes sind die Auswirkungen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs zu unterscheiden.

Auswirkungen innerhalb des Geltungsbereichs

Im Gebiet selbst wird sich das Erscheinungsbild der Landschaft deutlich verändern, da eine landwirtschaftlich genutzte Fläche durch gewerbliche Nutzung ersetzt wird. Dadurch werden größere Hallen und Gebäude Teil des Landschaftsbildes.

Auswirkungen außerhalb des Geltungsbereichs

Die Anlagen des Gebiets werden auch von der weiteren Umgebung gut einsehbar sein. Im Gebiet sind kaum einbindende Strukturen vorhanden, daher wird der Bereich landschaftlich fernwirksam sein. Da der Bereich südlich der Landesstraße bereits ein großflächiges Gewerbegebiet darstellt, wird sich die zusätzliche Belastung aber in Grenzen halten. Hierzu tragen auch die geplanten Eingrünungen bei.

Insgesamt wird der Eingriff in das Schutzgut Landschaft, Landschaftsbild und Erholung als „mittel“ eingestuft.

C2.3.7 Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Arten, Biotope, Schutzgebiete (inkl. Natura 2000+besondere Arten, nationale, gemeinschaftliche und internationale geschützte Gebiete)

Bestandsaufnahme sowie die Bewertung der Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeit

Der Geltungsbereich ist von folgenden in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Umweltzielen betroffen:

Schutzgebiete nach Bundes-/Landesrecht:

Von der Planung nicht betroffen.

Europäische Vogelschutzgebiete und FFH-Gebiete:

Diese sind von der Planung nicht betroffen.

Biotope nach § 33 NatschG:

Im Geltungsbereich befinden sich keine nach § 33 NatschG geschützte Biotope.

Südwestlich außerhalb des Plangebiets (südlich der L1084) befindet sich das nach § 33 NatschG geschützte Biotop: Straßenbegleitende Feldhecke westlich von Neresheim II (Biotop-Nr.: 172271364795). Eine Beeinträchtigung dieses Biotops durch das Vorhaben kann ausgeschlossen werden.

Flachland-Mähwiesen:

Im Plangebiet sind keine Flachland-Mähwiesen vorhanden.

Bewertung des Lebensraums für Pflanzen und Tiere

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Besondere Strukturen die einen Lebensraum insbesondere für die Fauna darstellen sind nicht vorhanden. Das Areal wird großflächig als Acker bewirtschaftet.

Bewertung der Umweltauswirkungen durch die Planung:

Baubedingt

Während der Arbeiten wird es zu Störungen v.a. der Vogelwelt durch die Anwesenheit des Menschen und durch die Nutzung der Baugeräte kommen.

Anlagenbedingt

Für das Gebiet wird ein Lebensraum mit einer geringen ökologischen Wertigkeit in Anspruch genommen. Dieser ist bereits durch die gewerbliche Nutzung des Nachbargebiets und die Verkehrswege gestört.

Die Auswirkung wird insgesamt als „**gering**“ bewertet. Es sind genügend Ausweichmöglichkeiten für die betroffenen Tierarten vorhanden.

Überschlägige Artenschutzrechtliche Prüfung:

Rechtliche Grundlagen, Ansätze der saP

Zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten vor Beeinträchtigungen durch den Menschen sind auf gemeinschaftsrechtlicher und nationaler Ebene umfangreiche Vorschriften erlassen worden. Europarechtlich ist der Artenschutz in den Artikeln 12, 13 und 16 der Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen vom 21.05.1992 - FFH-Richtlinie - (ABl. EG Nr. L 206/7) sowie in den Artikeln 5 bis 7 und 9 der Richtlinie 79/409/EWG des Rates über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten vom 02.04.1979 - Vogelschutzrichtlinie - (ABl. EG Nr. L 103) verankert.

„Das Tötungsverbot, das Störungsverbot sowie das Verbot der Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten bzw. von Standorten geschützter Pflanzenarten sind dabei im Zusammenhang mit den typischen Wirkfaktoren von Eingriffsplanungen zu interpretieren. Dies umfasst u.a. Fragen zur Definition, Ermittlung und Abgrenzung von „lokalen Populationen“ und „Fortpflanzungs- bzw. Ruhestätten“ ebenso wie zur Prognose einer „signifikant erhöhten Mortalität“, einer „erheblichen Störung“ oder einer verbotsgegenständlichen „Beschädigung“ geschützter Stätten.

Eine zentrale Regelung für die Umsetzung der artenschutzrechtlichen Anforderungen bei Eingriffen stellt zudem § 44 Abs. 5 BNatSchG dar, wonach für zulässige Eingriffe das prüfgegenständliche Artenspektrum auf die Arten des Anhangs IV der FFH -Richtlinie sowie auf die europäischen Vogelarten eingeschränkt wird. Zudem liegt danach ein Verstoß gegen das o.g. artenschutzrechtliche Beschädigungsverbot nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten – ggf. unter Hinzuziehung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen – im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Auch zur rechtskonformen Anwendung dieser Regelung sind verschiedene funktionale, räumliche und zeitliche Anforderungen zu berücksichtigen, nicht zuletzt, um die geforderte hohe Prognosesicherheit in den Prüfungen gewährleisten zu können.“¹

Schon auf der Ebene der Regionalpläne ist überschlägig zu prüfen, ob der Planung entsprechende Verbotstatbestände entgegenstehen.

Aufgrund der im Gebiet festgestellten Lebensräume (Intensiv bewirtschaftete Ackerflächen) sind allerdings Arten des Anhangs IV nicht zu erwarten. Hierfür fehlen die entsprechenden Lebensräume. Die intensiv bewirtschafteten Ackerflächen bieten voraussichtlich keinen Raum für entsprechende Tiere und Pflanzen.

Die einzigen Sonderstrukturen, in denen Arten des Anhangs IV denkbar wären (etwa Reptilien) bestehen in Form von Grasflächen zwischen Landesstraße und begleitendem Wirtschaftsweg. Zum Einen sind diese Flächen aber stark durch den Verkehr belastet, zum Anderen bieten sie keine Strukturen in Form von Verstecken oder Sandflächen zur Eiablage (Zauneidechse).

Diese Streifen sind von einigen Laubbäumen bestanden. Damit liegt potenziell ein Habitat für Fledermäuse vor. Da aber die Bäume ausnahmslos in der Anbauverbotszone für die Landesstraße liegen und in die geforderte Eingrünung integriert werden, ist auch hier kein Gefährdungspotenzial festzustellen.

¹ http://www.bfn.de/0306_eingriffe-artenschutz.html (26.01.2015)

Mit Ausnahme der Feldlerche ist eine Betroffenheit relevanter Vogelarten ebenfalls nicht zu erwarten. Die in den Bestandsbäumen entlang der Landesstraße potenziell brütenden Vögel sind durch deren Erhalt ebenfalls nicht gefährdet.

Auch im Beteiligungsverfahren gingen keine konkreten Hinweise zu weiteren Arten ein.

Allerdings wird die Feldlerche aus dem Gebiet verdrängt werden. Bei Durchführung von vorgezogenen Maßnahmen in Form von Verbesserungen der Lebensraumbedingungen in der verbleibenden Feldflur kann die Auslösung von Verbotstatbeständen jedoch mit hinreichender Sicherheit vermieden werden.

Insgesamt ist damit absehbar, dass es nicht zur Auslösung von Verbotstatbeständen kommen wird.

Auf Ebene der Bebauungsplanung wird eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung stattfinden. Ein Schwerpunkt wird dabei auf das im Gebiet bereits bekannte Vorkommen der Feldlerche zu legen sein.

C2.3.8 Kultur- und Sachgüter

C2.3.8.1 Baudenkmale

Unmittelbare Risiken für das kulturelle Erbe bestehen nicht. Im Gebiet liegen keine Baudenkmale.

Aus Elchingen (L 1084) kommend ist jedoch die ca. 3 km entfernte Klosteranlage „Abtei Neresheim“ sehr gut einsehbar. Durch die Bebauung mit großen Baukörpern wird diese direkte und eindrucksvolle Sichtachse beeinträchtigt werden. Die Beeinträchtigung beträgt schätzungsweise 1 km im Straßenverlauf, auf dem der Blick auf das Kloster von der Landesstraße nicht oder nur begrenzt möglich ist. Außerhalb dieses Bereichs bleibt die Anlage weiterhin sichtbar.

Die Blickachse ist zwischen der Planung und dem Kloster durch Aussiedlerhöfe sowie jüngere Ortserweiterungen von Neresheim bereits vorbelastet. Bei einer ausreichenden Eingrünung des geplanten Gebiets wird deshalb die Gefahr der Beeinträchtigung des Schutzguts „Kultur- und Sachgüter“ als „**gering-mittel**“ angenommen.

Eine genauere Betrachtung der denkbaren Beeinträchtigungen für das Kloster kann erst mit Aufstellung der nachfolgenden Bebauungspläne angestellt werden.

C2.3.8.2 Bodendenkmale

Darüber hinaus handelt es sich bei der Fläche um einen archäologischen Prüffall (Bergbau ur- und frühgeschichtlicher oder mittelalterlicher Zeitstellung). Dazu folgender Hinweis der archäologischen Denkmalpflege des Regierungspräsidiums Stuttgart:

„Das Plangebiet liegt im Bereich des archäologischen Prüffalles „DORF014: Bergbau ur- und frühgeschichtlicher oder mittelalterlicher Zeitstellung“. Luftbilder, die bei einer Befliegung 2001 aufgenommen wurden, zeigen eine Vielzahl dicht beieinander liegender rundlicher Grubenbefunde, bei denen es sich um Pinggen handeln könnte. Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG – zu rechnen. Wir bitten um nachrichtliche Übernahme in die Planunterlagen.

An der Erhaltung archäologischer Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Sollte an den Planungen in der vorliegenden Form festgehalten werden, regen wir Folgendes an:

Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld der Erschließung archäologische Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchgeführt werden. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es, festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d.h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers. Nähere Informationen -finden sie unter

<http://www.denkmalpflege-bw.de/denkmale/projekte/archaeologische-denkmalpflege/pilotprojekt-flexible-prospektionen.html>

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen durch das LAD die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Wochen in Anspruch nehmen kann und durch den Vorhabenträger finanziert werden muss.

Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Für weitere Informationen und Terminabsprachen wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Denkmalpflege.“

Der Hinweis wird in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung Beachtung finden.

C2.3.9 Bevölkerung und Gesundheit des Menschen, Art und Menge an Emissionen (Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung, Verursachung von Belästigungen)

Bestandsaufnahme sowie die Bewertung der Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeit

Das Plangebiet ist einerseits umgeben von landwirtschaftlichen Wiesen- und Ackerflächen, andererseits grenzt das Gebiet im Süden an die Landstraße (L 1084) und dahinter an die bereits bestehenden Gewerbeflächen. Zu den Emissionen dieser Gebiete kommen daher noch die des Straßenverkehrs hinzu. Von den südlichen Bereichen gehen daher bereits Geräusch- und Luftemissionen aus. Licht- und Wärmebelastungen sind vermutlich ebenfalls höher ausgeprägt. Aufgrund der bereits vorhandenen Menge an Emissionen werden die Leistungsfähigkeit und die Empfindlichkeit als „**gering**“ bewertet. Nordwestlich verläuft eine Stromtrasse.

Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung

Die Risiken für die menschliche Gesundheit und die Umwelt sind voraussichtlich gering, da es sich um verarbeitendes Gewerbe handelt. In der Nähe der Fläche befinden sich keine Wohnbauflächen. Ein Umgang mit gefährdenden Stoffen erfolgt nicht. Nach dem Altlasten- und Bodenschutzkataster liegen keine Informationen über Altstandorte, Altablagerungen und schädliche Bodenveränderungen vor.

Baubedingt:

Beim Bau der Anlagen werden aufgrund des Einsatzes von Baumaschinen und LKW Luftschadstoffe emittiert, es ist von einer mäßigen Belastung durch den entstehenden Lärm auszugehen. Mit Erschütterungen ist bei notwendigen Verdichtungsarbeiten zu rechnen. Die Menge an Licht, Wärme und Strahlung wird sich aufgrund der Bautätigkeit überwiegend tagsüber kaum erhöhen.

Insgesamt ist durch die Bautätigkeit aufgrund der ausreichenden Entfernung zur nächstgelegenen Wohnbebauung ein geringer Einfluss auf die Gesundheit der Bevölkerung zu erwarten.

Anlage- und Betriebsbedingt:

Aufgrund des Gebietscharakters und des jetzigen Bestandes ist ein Anstieg der Menge an Schadstoffen zu erwarten. Das Gebiet befindet sich nördlich eines bereits seit vielen Jahren existierenden größeren Gewerbegebiets.

Die dortigen bereits bestehenden Emissionen von Luftschadstoffen und Lärm werden sich durch vermehrte gewerbliche Nutzungen verstärken. Dabei ist mit einem Anstieg der Emissionen von Licht, Wärme und Abgasen durch Heizen, und der Erhöhung des Ausstoßes von CO₂ zu rechnen.

Eine Zunahme von Erschütterungen wird nicht erwartet. Während Zeiten starker Sonneneinstrahlung werden Aufheizungseffekte durch die Flächenversiegelung (Gebäude, Außenanlagen) verstärkt. Mit einer erhöhten Strahlung ist nicht zu rechnen.

Die Lärmemissionen werden sich im Vergleich zum Bestand aufgrund von vermehrter gewerblicher Nutzung verstärken.

Mit Schreiben vom 25.09.2018 hat der Geschäftsbereich Umwelt- und Gewerbeaufsicht des Landratsamts Ostalbkreis folgendes mitgeteilt:

„Aufgrund der flächenmäßig großen Erweiterung des bereits bestehenden Gewerbegebietes „Riegel“ und des Heranrückens des Plangebietes an die Wohnbebauung, insbesondere der „Lichshöfe“, halten wir eine schalltechnische Untersuchung für erforderlich. Wir gehen von einer wesentlichen Erhöhung der Lärmbelastung für die Anwohner aus. In der Schalluntersuchung soll insbesondere überprüft werden, ob eine Vergabe von Emissionskontingenten erforderlich wird, bzw. ob nur lärmarme Emittenten in die Nähe der Wohnbebauung angesiedelt werden dürfen.“

Bezüglich der nordwestlich verlaufenden Stromtrasse weisen wir auf die einzuhaltenden Abstände im § 3 der Verordnung über elektromagnetische Felder - 26. BImSchV in Verbindung mit der Nr. II3.1 der Hinweise zur Durchführung der Verordnung über elektromagnetische Felder hin.“

Vertiefte Prüfungen zum Schallschutz bzw. zur Berücksichtigung der Stromtrasse werden im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans erfolgen.

Negative Auswirkungen durch Lärmimmissionen, ausgehend von der südlich vorbeiführenden Landesstraße L 1084, werden aufgrund des Gebietscharakters nicht erwartet.

Insgesamt werden die Auswirkungen durch das Vorhaben als **„gering - mittel“** bewertet.

C2.3.10 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Bau-, Anlage- und Betriebsbedingt:

Während der Bauphase fallen Bauabfälle und Erdaushübe an, die je nach Möglichkeit entsorgt oder wiederverwendet werden. In der Betriebsphase fallen gewerbliche Abfälle in voraussichtlich nicht erheblichen Mengen an, die durch die verarbeitenden Betriebe soweit möglich einer Wiederverwertung zugeführt werden.

C2.3.11 Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen (Störfallbetriebe)

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j sind unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind zu berücksichtigen, und zwar auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i (Auswirkungen auf die Schutzgüter, auf Natura 2000, auf den Menschen, auf Kulturgüter, auf Wechselwirkungen).

In der Nähe des geplanten Gebietes befinden sich keine Störfallbetriebe und es werden keine Betriebe, für die mit schweren Störfällen gerechnet werden muss, angesiedelt. Insofern können auch die Auswirkungen von „Störfällen“ auf die genannten Schutzgüter ausgeschlossen werden.

C2.3.12 eingesetzte Techniken und Stoffe

Beim Bau der Anlage und der Erschließungssysteme finden herkömmliche Baumaterialien (Erdmaterialien, mineralische Tragschichten, Bituminös gebundene Decken, Beton, Stahl, Kunststoffe) Verwendung.

Umwelt- bzw. im Besonderen wassergefährdende Stoffe werden im Hinblick auf die Lage im Wasserschutzgebiet nicht eingesetzt.

C2.3.13 Die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen

Die ermittelten Auswirkungen werden sehr wahrscheinlich eintreten. Sie sind dauerhaft und nicht umkehrbar.

C2.3.14 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen

Der Geltungsbereich befindet sich nördlich einer größeren Ansammlung gewerblicher Bebauung und verarbeitendem Gewerbe. Insofern werden die Beeinträchtigungen der natürlichen Schutzgüter verstärkt.

Als Gebiet besonderer Umweltrelevanz ist das Wasserschutzgebiet (Zone III) zu nennen. Allerdings kann hier ein negativer Einfluss weitgehend ausgeschlossen werden. Hierbei wird die Einhaltung der Schutzgebietsverordnung vorausgesetzt.

C2.3.15 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Mögliche Wechselwirkungen der Schutzgüter sind in nachfolgender Tabelle dargestellt:

Schutzgüter (senkrecht wirkt auf waagrecht)	Mensch/ Bevölkerung, Gesundheit	Tiere/Pflanzen	Wasser	Boden/Fläche	Klima/Luft	Landschaft	Kultur- und Sachgüter	biologische Vielfalt	Natura 2000
Mensch/ Bevölkerung Gesundheit		Verdrängung durch Inanspruchnahme des Lebensraumes, Ausrottung aber auch Schutz, Trittbelastung, Eutrophierung, Artenverschiebung	Stoffeinträge, Schadstoffe, Eutrophierung, Morphologische Veränderung verringerte Grundwasserneubildung	Tritt, Fahrspuren bei Erholungsnutzung , Rodung-> Erosion und Verdichtung, Düngung, Schadstoffe	Luftverschmutzung, Beitrag zur Klimaerwärmung, Treibhausgasemissionen	Umgestaltung der Landschaft, Nutzungsänderung	Erhaltung bzw. Entfernung/ Zerstörung	Lebensraumkonkurrenz, Veränderung der Artenzusammensetzung, Bemühungen um Erhalt	Beitrag zur Arterhaltung
Tiere/ Pflanzen	Struktur der Landschaft, Erholungsfunktion, Nahrung		Vegetation als Wasserspeicher, Produktion von Sauerstoff	Erosionsschutz durch Vegetation Bodenbildung durch abgestorbenes Material, dadurch: Vegetation beeinflusst Entstehung und Bodenzusammensetzung (Streu, Nährstoffezug)	Bindung von Kohlendioxid und Bildung von Sauerstoff, Wasserrückhalt auf Blattflächen	Beitrag zum Landschaftsbild	keine erheblichen Wechselwirkungen erkennbar	Erhöhung der biologischen Vielfalt	Besondere Tieren und Pflanzen als Grund für die Ausweisung zum Schutzgebiet
Wasser	Grundwasserneubildung für Trinkwasserversorgung, Rückhaltung von Hochwasser, Grundlage für Wachstum von Pflanzen und daher Lebensgrundlage	Lebensgrundlage, Lebensraum		Einflussfaktor für Bodengenese, Erosion durch Oberflächenabfluss, Einfluss auf Entstehung, Zusammensetzung und Eigenschaften, Eintrag von Schadstoffen, Auswaschung von Nährstoffen	Grundlage für die Verdunstung und daher für Luftfeuchtigkeit, Niederschläge und das Wettergeschehen, Reinigung der Luft	Gewässer als Landschaftselement	Erosion	Lebensraum	keine erheblichen Wechselwirkungen erkennbar
Fläche/ Boden	Fläche für Anbau von Nahrungsmitteln, Wohnen und Bewegen. Kultur- und Geschichtsarchiv	Standort, Standortfaktor für Pflanzen, wichtig für Nahrungsgrundlage, Lebensraum auf der Fläche und in dem Boden	Wasserfilter, Wasserspeicher, Grundwasserneubildung		Verdunstung, Einfluss auf Mikroklima, Neigung/ Morphologie steuert Luftmassen	Bodenrelief als Grundlage für unterschiedliche Landschaftsformen	Erhaltung durch Überdeckung, Konservierung, Standort	Bodenarten als Einflussfaktor für versch. Lebensräume und Besiedlung untersch. Pflanzen und Tiere	Fläche, Standort für schützenswerte Lebensraumtypen
Klima/Luft	Frischluftzufuhr (Luftqualität), Niederschläge (landwirtschaftl. Ertrag, Katastrophen, Überschwemmungen) Steuerung der Luftqualität	Standortfaktor, Luftqualität	Steuerung des Wasserangebots und daher der Grundwasserneubildung	Klima bzw. Klimaveränderungen beeinflussen die Entstehung und damit die Zusammensetzung des Bodens, Eintrag von Schadstoffen, Nährstoffen, Säuren		Einflussfaktor für Landschaftsbildung	Erosion	Standortfaktor	im Gebiet keine erheblichen Wechselwirkungen erkennbar
Landschaft	Erholungsraum	Verschiedene Lebensräume durch unterschiedliche Strukturen (Artenspektrum)	Einflussfaktor auf Mikroklima und lokale Verdunstung /Niederschläge und Wasseransammlungen	Faktoren wie Geländeneigung bestimmen die Erosionsgefährdung	Einflussfaktor auf Mikroklima		keine erheblichen Wechselwirkungen erkennbar	Verschiedene Lebensräume durch unterschiedliche Strukturen (Artenspektrum)	Struktur/ Charakter eines Schutzgebiets und Artenzusammensetzung
Kultur- und Sachgüter	Aufklärung über Geschichte, Archiv	Lebensraum	keine erheblichen Wechselwirkungen erkennbar	Abbau/ Veränderung des Bodens durch Erstellung bzw. Nutzung von Sachgütern (z.B. Gebäude/Bodenschätze)	keine besonderen Wechselwirkungen erkennbar	Landschaftselement		Lebensraum	keine erheblichen Wechselwirkungen erkennbar
biologische Vielfalt	Struktur der Landschaft	Konkurrenzdruck, Evolution	Konkurrenz, Selbstreinigung von Gewässern	Vielfältige Struktur der Fläche durch unterschiedliche Lebensgemeinschaften, Vielfältige Bodenlebewesen sorgen für vielfältige Böden	keine besonderen Wechselwirkungen erkennbar	Landschaftselement	keine erheblichen Wechselwirkungen erkennbar		Besondere Tiere und Pflanzen als Grund für die Ausweisung zum Schutzgebiet
Natura 2000	Erhalt der biologischen Vielfalt, Erholungsraum, Lernort	geschützter/ sicherer Lebensraum, Artenschutz	keine erheblichen Wechselwirkungen erkennbar	keine erheblichen Wechselwirkungen erkennbar	keine erheblichen Wechselwirkungen erkennbar	Schutz vor Umnutzung und Zerstörung	keine erheblichen Wechselwirkungen erkennbar	Lebensraum- und Artenschutz	

C2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich des Eingriffs nach § 1a BauGB

Zur Vermeidung/ Verminderung des Eingriffs wird auf Bebauungsplanebene eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erarbeitet. Folgende Maßnahmen werden empfohlen:

C2.4.1 Verminderungsmaßnahmen

- Anlage von Grünflächen auf den unbebauten Freiflächen und Bepflanzung mit standortgerechten Arten
- Bodenversiegelung auf ein unvermeidbares Maß beschränken
- Anlagen zum Sammeln, Verwenden und oder Versickern des Niederschlagswassers von Dachflächen
- Abtrag und Sicherung des Oberbodens
- Verwertung des ausgehobenen Bodenmaterials
- Verwendung von insektenfreundlicher Straßenbeleuchtung
- Fassadenbegrünung
- Flächenbezogene Pflanzgebote (Durchgrünung der Grundstücke) z.B. ein Einzelbaum je 1000 m²

C2.4.2 Ausgleichsmaßnahmen

Interne Ausgleichsmaßnahmen:

Mögliche Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs:

- Anlage von Grünflächen: z.B. Versickerungsmulden, extensive Grünflächen
- Pflanzgebote: Einzelbäume, einzelne Gehölze usw., z.B. zur Gebietseingrünung, Schaffung von Lebensräumen

Externe Ausgleichsmaßnahmen:

Der Eingriff ist innerhalb der Fläche nicht ausgleichbar und muss extern, voraussichtlich über das Ökokonto der Stadt Neresheim, erfolgen. Die Zuordnung der Eingriffs- und Ausgleichsflächen sowie die durchzuführenden Maßnahmen erfolgt anhand der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung im Bebauungsplan.

C2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs der Planung

Das Gewann „Riegel“ ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als regional bedeutsame gewerbliche Entwicklungsfläche für die Stadt vorgesehen. Die Flächen südlich der L1084 sind bereits rechtskräftig und ausgeschöpft. Sie sollen erweitert werden (nördlich der L1084).

Eine Ausweisung an anderer Stelle würde die Eingriffe nur verlegen, daher ist die Planung aus raumordnerischer und städtebaulicher Sicht sinnvoll.

Die Flächenauswahl erfolgte aufgrund einer Alternativenprüfung (siehe Teil B). Diese kam zum Ergebnis, dass sich die Planfläche für das Vorhaben unter allen Flächen am besten eignet. Dazu wurde die Planfläche weiteren möglichen Standorten gegenübergestellt und hinsichtlich Siedlungsanbindung, Erschließung, Wirkungen auf die Umwelt, Freiraumschutz des Regionalplans, Denkmalschutz, Land- und Forstwirtschaft (mit Auswertung der Flurbilanz), Topographie und Erweiterungspotenzial verglichen.

C3. Sonstige Vorgaben/ Zusätzliche Angaben zum Umweltbericht

C3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Technische Verfahren wurden bei der Umweltprüfung nicht angewendet. Die verwendeten Daten sind den übergeordneten Planungen entnommen.

Sie wurden ergänzt durch eigene Erhebungen des Bestandes vor Ort im Mai 2018.

Schwierigkeiten sind bei der Zusammenstellung der Angaben nicht aufgetreten.

C3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Um die Wirksamkeit der geplanten Maßnahmen zu überwachen, ist eine Ortsbegehung 3 Jahre nach Abschluss der Erschließungsarbeiten durch die Stadtverwaltung vorgesehen. Das Ergebnis ist zu protokollieren.

C3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben

Die vorgesehene Planung lässt bezüglich der Umweltbelange im Bereich Boden, Fläche, Grundwasserschutz, Abwasserbeseitigung, Klima, Landschaft, Landschaftsbild, Erholung und Kultur- und Sachgüter nachteilige Veränderungen erwarten.

Das Schutzgut Boden ist von großflächigen Versiegelungen betroffen. Die Funktionen des Bodens (Standort für naturnahe Vegetation, natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe) werden damit weitgehend außer Kraft gesetzt. Es wird eine Fläche von ca. 14 ha beansprucht.

Der Geltungsbereich liegt vollständig in der weiteren Schutzzone (Zone III) des WSG „WF im Egautal, Dischingen, ZV LW Stuttgart 135/002/1“ Nr. 135.002. Die Schutzgüter Wasser und Grundwasser sind durch die benachbarten Gewerbegebiete bereits gestört. Aufgrund der Größe der Planung werden Auswirkungen auf die lokalen Grundwassergegebenheiten erwartet.

Das Freilandklima des Geltungsbereichs, welches als wichtiger Frisch- und Kaltluftlieferant fungiert, geht verloren. Statt einer nächtlichen Produktion von kalter Luft wird im Bereich der versiegelten Flächen und Baukörper die Wärme nachts gespeichert werden. Die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen produzieren weiterhin genügend Kaltluft. Durch die gewerbliche Nutzung der Fläche werden sich die Emissionen von Licht, Wärme, Schadstoffen und Kohlendioxid erhöhen.

Obwohl das Gebiet aufgrund der großflächigen Strukturen für die Erholung nicht besonders gut geeignet ist, ist es im Regionalplan als schutzbedürftiger Bereich für die Erholung (Vorranggebiet) dargestellt. Da eine Überwindung dieses raumordnerischen Ziels mittels Abwägung nicht zulässig ist, wird der Regionalplan in diesem Bereich geändert, parallel zum Verfahren für den Bebauungsplan und der Änderung des Flächennutzungsplans.

In weiterer Entfernung zum Plangebiet verläuft ein Radweg. Die Planung hat jedoch keine schwerwiegenden Auswirkungen auf dessen Erholungseignung.

Durch die Planung geht ein überwiegend landwirtschaftlich geprägter Lebensraum verloren.

Durch das Vorhaben wird eine direkte und eindrucksvolle Sichtachse auf das Kloster Neresheim beeinträchtigt. Diese ist jedoch bereits durch Aussiedlerhöfe und jüngere Ortserweiterungen vorbelastet und die Beeinträchtigung – ausreichende Einbindungsmaßnahmen vorausgesetzt - daher gering.

Nach Angaben des Landesamts für Denkmalpflege liegt das Plangebiet im Bereich des archäologischen Prüffalles „DORF014: Bergbau ur- und frühgeschichtlicher oder mittelalterlicher Zeitstellung“. Die Bestimmungen des DSchG sind einzuhalten.

Aufgrund der ausreichenden Entfernung zur nächstgelegenen Wohnbebauung sind negative Auswirkungen auf die Bevölkerung durch die Planung nicht zu erkennen bzw. vermeidbar. Bauabfälle und Erdaushübe während der Bauphase sowie gewerbliche Abfälle während der Betriebsphase werden je nach Möglichkeit wiederverwendet oder fachgerecht entsorgt. Eine Gefahr durch Ansiedlung eines Störfallbetriebs im Gebiet besteht nicht.

Beim Bau der Anlage und der Erschließungssysteme finden herkömmliche Baumaterialien (Erdmaterialien, mineralische Tragschichten, Beton, Kunststoffe) Verwendung. Umwelt- bzw. im Besonderen wassergefährdende Stoffe werden nicht in erheblichem Umfang eingesetzt.

Die Ausführung von Planungen wird voraussichtlich zu Eingriffen führen, die innerhalb des Gebiets nicht ausgleichbar sind. Ein ökologischer Ausgleich muss extern, z.B. über das Ökokonto der Stadt Neresheim, erfolgen.

Aus raumordnerischer und städtebaulicher Sicht ist die Planung sinnvoll, um eine Erweiterung gewerblicher Flächen an anderer Stelle zu vermeiden.

C3.4 Quellenverzeichnis

- Baugesetzbuch (BauGB): Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist"
- Flächennutzungsplan für die Stadt Neresheim
- Regionalplan 2010, Regionalverband Ostwürttemberg
- Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg
- Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW), Daten- und Kartendienst
- Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (2012): Das Schutzgut Boden in der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, 2. Überarbeitete Auflage.
- Ökokonto-Verordnung -ÖKVO vom 19. Dez. 2010 (Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen)
- Umweltministerium Baden-Württemberg (2010): Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit, Heft 31 aus der Reihe „Luft Boden Abfall“, UM 1995, 2. Völlig neu bearbeitete Auflage.



Bahnhofplatz 5
73525 Schwäbisch Gmünd
Telefon 07171 92764-0
Telefax 07171 92764-15
info@ostwuerttemberg.org
www.ostwuerttemberg.org